

### **33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine** **Kennwort: „Eschendorfer Aue“**

#### **I. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der:**

##### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

###### **1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;** Schreiben vom 27.12.2016

*„1.) Am 28. Januar 2016 hat der Deutsche Bundestag einstimmig den Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Menschen- und umweltgerechten Ausbau der Rheintalbahn realisieren“ (Drucksache 18/7364) beschlossen. 2.) Er sieht vor, dass der Bund Kosten in Höhe von rund 1,521 Milliarden Euro übernimmt, die durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen beim Ausbau der Rheintalbahn Karlsruhe–Basel entstehen. 3.) Dabei handelt es sich insbesondere um einen zweiröhrigen etwa 7 km langen Eisenbahntunnel in Offenburg, eine alternative Trassierung zwischen Offenburg und Riegel sowie weitere Lärmschutzmaßnahmen, die über das gesetzlich vorgesehene Maß deutlich hinausgehen. 4.) In einem weiteren Antrag der Koalitionsfraktionen („Menschen- und umweltgerechte Realisierung europäischer Schienennetze“, Drucksache 18/7365) wurde ebenfalls einstimmig beschlossen, dass im Einzelfall und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel auch in anderen Fällen besonderer regionaler Betroffenheit durch Schienengüterverkehre ein Schutz von Anwohnern und Umwelt erreicht werden kann, der über das gesetzliche Maß hinausgeht. 5.) Ein ähnlich hohes Schutzniveau, wie es bei der Rheintalbahn verbindlich vorgesehen ist, wird damit für andere bundes- und europaweit bedeutsame Strecken wie den dreigleisigen Ausbau der Betuwe-Linie zwischen Emmerich und Oberhausen allerdings nicht gewährleistet. 6.) Die Anwohnerinnen und Anwohner entlang der Betuwe-Linie beklagen sich daher darüber, dass sie vom Bundestag zu Bürgern zweiter Klasse degradiert wurden. 7.) In einer Erklärung zur Abstimmung der beiden Anträge haben 50 Mitglieder der NRW-Landesgruppe in der SPD-Bundestagsfraktion zu Protokoll gegeben, dass die verabschiedeten Anträge aus ihrer Sicht nur ein erster Schritt sein könnten. 8.) Zur Vermeidung von zahlreichen Klagen und im Sinne eines zügigen Baubeginns seien zusätzliche Lärmschutz- und Sicherheitsmaßnahmen – die im Vorfeld mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern abgestimmt sind – im laufenden Planfeststellungsverfahren des dreigleisigen Ausbaus der Betuwe-Linie zwischen Emmerich und Oberhausen und beim sechsgleisigen Ausbau der Strecke Duisburg–Düsseldorf im Zuge des Rhein-Ruhr-Express zwingend erforderlich. 9.) Die NRW-Landesgruppe werde sich dafür einsetzen, im Rahmen weiterer parlamentarischer Verfahren einen vergleichbaren Schutz von Mensch und Umwelt vor Schienenverkehrsbelastungen zu erreichen, wie er für die Rheintalbahn beschlossen wurde. 10.) Der Schutz vor Bahnlärm sollte auch in der kommunalen Bauleitplanung ein wichtiges Anliegen sein. 11.) Gerade in Rheine, einer großen Logistik-Drehscheibe, sind die Anwohnerinnen und Anwohner zahlreicher Bahnstrecken von hohen Lärmpegeln betroffen. 12.) Nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung muss bei entsprechend hohen Lärmpegeln mit Gesundheitsbeeinträchtigungen gerechnet werden. 13.) Dies zeigt eine Literaturstudie des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, die gemeinsam mit den*

Ländern Rheinland-Pfalz und Hessen im Sommer 2015 erstellt wurde. 14.) Die Ergebnisse sind auf den Internetseiten des MKULNV veröffentlicht: <https://www.umwelt.nrw.de/umweltschutz-umweltwirtschaft/umwelt-undgesundheit/laerm/strassen-und-schienenverkehrs-laerm>. 15.) Aussagen zu den Lärmbelastungen an den Hauptschienenstrecken des Bundes treffen die Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes: <http://laermkartierung1.eisenbahnbundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>. 16.) Anscheinend wurden die genannten Stellen nicht form- und fristgerecht als Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17.) Folglich erscheint es erforderlich zu sein, die damit einhergehenden Form- und Verfahrensfehlern zu heilen. 18.) Weiterhin ist den Planungen nicht ersichtlich, wie das Problem des Lärmschutzes geregelt wird. 19.) Da die NRW Landesregierung anscheinend die neue kostenintensive Qualität von Lärmschutz an der Rheintalstrecke begrüßt, die weit über das geltende gesetzliche Regelwerk zum Schutz vor Schienenlärm hinaus geht und wie selbstverständlich die Erwartung geäußert hat, dass dies Maßstab auch für schutzbedürftige Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen wird, ist die in Rede stehende Planung entsprechend anzupassen. 20.) Der Qualitätssprung beim Lärmschutz im Rahmen ist insoweit als Recht für Planungen gleichgesetzt. 21.) Die Begründung lässt sich auf alle Trassen in Nordrhein-Westfalen übertragen. 22.) Die beschlossenen Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer Minderung der Lärmbelastung und sind zu begrüßen. 23.) Insofern haben Maßnahmen auch Bestandteil der in Rede stehenden Planung zu werden. 24.) Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich bereits im Dezember 2015 an die nordrheinwestfälischen Abgeordneten aller Bundestagsfraktionen gewandt und eindringlich darum gebeten, dem Beschluss zum Bau des „Offenburger Tunnels“ mit der Maßgabe zuzustimmen, dass gleiches Recht für Lärmschutz für alle gilt. 25.) Die Abgeordneten wurden aufgefordert, eine Entscheidung zugunsten eines bundeseinheitlichen Lärmschutzes entlang von Trassen herbeizuführen. 26.) Die Landesregierung setzt sich zudem im Rahmen der Lärminderungsstrategie NRW dafür ein, Verbesserungen der gesetzlichen Regelungen zum Schutz vor Schienenlärm zu bewirken. 27.) Die Landesregierung hat sich beispielsweise in dem Vermittlungsverfahren des Bundesrates zur Änderung des § 43 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dafür stark gemacht, eine möglichst frühzeitige Streichung des Schienenbonus zu erreichen. 28.) Dies mit Erfolg. 29.) Im Bundesrat sowie in der Umweltministerkonferenz gab es zudem Initiativen des MKULNV mit folgenden Zielen: Einführung eines verkehrsträgerübergreifenden Lärmschutzes, Schaffung eines Anspruchs auf Lärminderung an bestehenden Schienenstrecken, Gewährleistung eines gesunden Nachtschlafs der Anwohnerinnen und Anwohner durch Einführung von Maximalpegeln, Überarbeitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Auslösewerte für die Lärmsanierung unter Berücksichtigung der Empfehlungen der WHO und Schaffung einer Anordnungsbefugnis für betriebsbeschränkende Maßnahmen zum Schutz der Umwelt. 30.) Gemeinsam mit den Ländern Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg haben sich MKULNV und MBWSV 2014 an das Bundesverkehrsministerium (BMVI) mit der Bitte gewandt, rechtliche Möglichkeiten für Betriebsbeschränkungen aus Lärmschutzgründen zu schaffen. 31.) Auf Initiative des MKULNV hat die 86. Umweltministerkonferenz den Bund gebeten, freiwillig Haushaltsmittel bereitzustellen, um über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehenden Lärmschutz zu realisieren, wo es zu einer Ungleichbehandlung der Anwohnerinnen und Anwohner an Schienenstrecken kommt. 32.) Eine Anpassung der Bauleitplanung ist daher rechtlich geboten.“

## **1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;**

Schreiben vom 27.12.2016

„1.) Mit den letzten Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) – insbesondere der Klimaschutznovelle 2011 – sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung in die städtebauliche Planung integriert worden. 2.) Damit sind Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsziele und zu berücksichtigende Belange in der kommunalen Bauleitplanung verankert. 3.) Handlungsfelder sind beispielsweise die Darstellung von Windkonzentrationszonen in Flächennutzungsplänen, solarenergetische Optimierung von Bebauungsplänen. 4.) Der städtebauliche Vertrag sowie das Instrumentarium des Stadtumbaus sind weitere Instrumente des Baugesetzbuches zur Umsetzung von Klimaschutzziele in der Bauleitplanung. 5.) Die Flächennutzungsplanung ist ein wichtiges gesamtstädtisches Steuerungsinstrument zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen auf gesamtstädtischer Ebene. Innenentwicklung, Stadt der kurzen Wege, Nutzungsmischung, kompakte Siedlungsstrukturen u.v.a.m. sind hierfür die seit langem bekannten übergeordneten Ziele, die Grundlage für die strategische Ausrichtung der jeweiligen Flächennutzungspläne sind. 6.) Darüber hinaus erhält der Flächennutzungsplan als Instrument zur Steuerung der Standortplanung für Erneuerbare Energien eine wichtige Bedeutung. 7.) Im Flächennutzungsplan können Flächen dargestellt werden, die dem Klimawandel entgegenwirken. 8.) Dazu zählen insbesondere Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbarer Energie und Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 5 BauGB). 9.) Derzeit liegt ein Planungsschwerpunkt in der Änderung von Flächennutzungsplänen zur Ausweisung von Windkonzentrationszonen. 10.) Die räumliche Steuerung führt dazu, dass die Windenergienutzung auf die dafür vorgesehen Flächen gelenkt wird (innergebietliche Standortzuweisung) und der übrige Planungsraum für die Windenergienutzung in der Regel nicht mehr zur Verfügung steht (außergebietliche Ausschlusswirkung). 11.) Voraussetzung für die Steuerung ist ein gesamtträumliches Plankonzept für die Gemeinde. 12.) Zunächst müssen all jene Flächen ermittelt werden, auf denen die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen aus tatsächlichen (z. B. Naturschutzgebiete oder zu geringe Windhöflichkeit = durchschnittliches Windaufkommen an einem bestimmten Standort) und/oder rechtlichen (z. B. Siedlungsbereiche inklusive Abstandsflächen) Gründen ausgeschlossen ist. 13.) Wenn die harten Tabuzonen definiert sind, werden in einem nächsten Schritt die sogenannten weichen Tabukriterien festgelegt, die aus städtebaulichen Gründen von der Gemeinde definiert werden können. 14.) Hierbei kann es sich beispielsweise um vorsorgende Abstandsflächen handeln, die über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehen. 15.) Die strikte Unterscheidung zwischen harten und weichen Tabukriterien ist gemäß der Rechtsprechung der letzten Jahre unbedingt erforderlich und sorgfältig zu dokumentieren. 16.) Neben der Ausweisung von Windkonzentrationszonen bietet der Flächennutzungsplan weitere Möglichkeiten der Darstellung von Flächen und Maßnahmen zum Klimaschutz, z. B. zur Ausweisung von (Freiflächen-) PV-Anlagen sowie Standorten zur Speicherung regenerativer Energien. 17.) Auch Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Hochwasserschutz, Sicherung klimarelevanter Grün- und Freiflächen), können dargestellt werden. 18.) Die Ziele von Klimaschutz und

Klimaanpassung sind als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch festgelegt. 19.) Damit werden sie Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und sind entsprechend abzuarbeiten. 20.) Mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB stehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. 21.) Entscheidend für die Umsetzung sind eine offensive Herangehensweise und Einsatz der Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne des kommunalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung. 22.) Grundlage hierfür ist eine entsprechende städtebauliche (und Klimaschutzbetrachende) Planung im Vorfeld der Bebauungsplanung. 23.) Dies beginnt bei der Frage einer geeigneten Standortwahl, der Kompaktheit der Bebauung, der Nutzungsmischung eines Quartiers, seiner klimafreundlichen Verkehrserschließung, der Sicherung von Grün- und Freiflächen, und reicht beispielsweise bis hin zu solarenergetisch optimierten Bebauungsformen. 24.) Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser klimarelevanten Planungsvorgaben stehen folgende Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung: Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit; Festlegung der Bauweise (z. B. offene oder geschlossene) mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung; Festlegung der Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten passiver Solarenergienutzung; Festsetzung der Baugrenzen ggf. auch von Baulinien mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung (erweiterte Baukörperfestsetzung statt großzügige Baufenster); Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger; Festsetzung von Grün- und Freiflächen; Festsetzung von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen z. B. als Hochwasserschutz oder als Klimafunktionsräume. 25.) Weiterhin sind Gebiete festsetzbar, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung, Erzeugung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder aus Kraft-Wärme-Kopplung beachtet werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). 26.) Neben dem formellen Instrumentarium der Bauleitplanung stehen zwei weitere Instrumente des Baugesetzbuches zur Umsetzung der Zielsetzungen von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. 27.) Im städtebaulichen Vertrag können Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie die Errichtung und Nutzung von Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung erneuerbarer Energien sowie Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung zwischen Gemeinde und umsetzendem Akteur vereinbart werden (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB). 28.) Damit ist gegenüber den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ein wesentlich konkreterer Umsetzungsbezug der festgesetzten Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen erzielbar. 29.) Dies betrifft insbesondere das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) sowie Stadtumbaumaßnahmen nach Besonderem Städtebaurecht (§§ 171a -171d BauGB s.u.). 30.) Weiterhin stehen vergleichbar zu den bekannten Instrumentarien der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung verschiedene Maßnahmen für eine einheitliche und zügige Durchführung zur Verfügung. 31.) Grundlage ist die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Zielen und Maßnahmen unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen. 32.) Voraussetzung ist der Erlass einer Stadtumbausatzung. 33.) Die festgelegten Umsetzungsmaßnahmen sind mit Hilfe eines Stadtumbauvertrages mit den lokalen Akteuren zu vereinbaren (hier: Stadtumbauvertrag siehe § 171c BauGB auf Grundlage des städtebau-

lichen Vertrages nach § 11 BauGB, s.o.). 34.) Die förmliche Festlegung eines Stadtumbaugebietes ist auch Grundlage für mögliche Fördermittelzuwendungen. 35.) Ich beantrage die angeführten Grundlagen im Rahmen der Planung festzuschreiben und die vorgelegten Pläne im Sinne der Ausführungen anzupassen. 36.) Dabei sind die Anpassungen so vorzunehmen, dass die ausgeführten Ziele im Rahmen von Geschosswohnungsbau und des Sozialen Wohnungsbaus realisierbar sind. 37.) Die Grundlagen sollten vorab mit der BIMA der erörtert werden, damit im Rahmen einer Zweckerklärung der Eigentumsübergang der Konversionsfläche erfolgen kann. 38.) Was die vorhandenen Bunker auf dem Gelände betrifft, so könnte ein kostenaufwendiger Rückbau vermieden werden, wenn wie z. B. auf Borkum eine Einplanung dieser Flächen als Parklandschaft erfolgt und damit dem Klimaschutz weiterer Vorrang gebietet wird. 39.) Anscheinend wurden in Bunker-Bereichen auch schon seltene Tierarten ermittelt, so dass diesen Lebewesen hierdurch auch der vorhandene Lebensraum erhalten bleiben dürfte. 40.) Insoweit wird ein Artenschutzprojekt angeregt. 41.) In dem sehr lebhaften Quartier könnte unter anderem die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) sich weiter ausbreiten. 42.) Zu wissen ist dabei, dass die einheimischen Säuger Winterschlaf halten. 43.) Dabei sind sie allerdings mehr oder weniger frostempfindlich. 43.) Die vorhandenen Bunkieranlagen haben eine dicke Betonwand und meist undichte Decken. 44.) So sind die Innenräume zwar frostsicher, aber auch feucht. 45.) Das kommt vielen spezialisierten Fledermausarten zu Gute. 46.) Sie nutzen die Höhlen als Ersatz für natürliche Behausungen und halten dort ab Einbruch der dunklen Jahreszeit bis in den Frühling hinein Winterschlaf. 47.) Mit Hilfe einer vorhandenen Stiftung kann dieser Lebensraum weiterentwickelt werden, so dass die Quartiere durch einen Spezialisten und nach Abstimmung gegen ungebetene Gäste (Menschen und aber auch Füchse oder andere Räuber) gesichert werden. 48.) Die Bunkereingänge können fachgerecht verschlossen werden. 49.) Im oberen Bereich könnte eine kleiner Schlitz eingebaut werden, durch den die kleinen Fledermäuse bequem hindurch passen. 50.) So sind die Kleinsäuger in Ihrem Rückzugsort geschützt."

### **1.3 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;**

Schreiben vom 30.12.2016

„1.) Aufgrund der Größe und der Lage der Planung ist eine Nahversorgung vorzusehen. 2.) Nach Durchsicht der öffentlichen städtischen Unterlagen kann nicht nachvollzogen werden, dass es im Planbereich ein Nahversorgungszentrum gibt, oder in Entstehung sei. 3.) Insofern mangelt es bei der Planung an einem wesentlichen Bestandteil. 4.) Nahversorgung wird in der Raumordnung und Stadtplanung als die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in engeren Umfeld der Wohnung definiert. 5.) In der öffentlichen Diskussion wird der Begriff meist auf die Versorgung mit Lebensmitteln durch den Lebensmitteleinzelhandel verengt. 6.) Fachlich wird jedoch zwischen der „Nahversorgung im engeren Sinne“ und der „Nahversorgung im weiteren Sinne“

unterschieden: Die „Nahversorgung im engeren Sinne“ umfasst das „Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen, das zentral gelegen und fußläufig zu erreichen ist“. Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehört ein „(u)mfassendes Angebot an Waren, in der Bandbreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbereich, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische

Versorgung, Kultur etc.)". Die weitere Definition umfasst damit alle Aspekte, die der Bevölkerung die gleichberechtigte Teilhabe am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in leicht überwindbarer Entfernung vom Wohnort ermöglichen sollen. Damit ist die Bereitstellung einer ausreichenden Nahversorgung ein wesentlicher Aspekt bei der in Art. 72 Abs. 2 GG geforderten „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“. 7.) Insofern bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes "Einkaufsmarkt für Nahversorgung" im Rahmen des Verfahrens. 7a.) Der Standort, Aussagen zu potentiellen Betreibern, das Einzelhandelsgutachten und die Verträglichkeitsanalyse fehlt. 7b.) Der Nahversorgungsnachweis ist öffentlich im Rahmen dieser Planung zu führen. 8.) Das Interesse, von Lärm-/Luftschadstoffimmissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen - insbesondere der einem Einkaufsmarkt zugeordneten Stellplatzflächen bzw. eines durch den Einkaufsmarkt verursachten An- und Abfahrtsverkehrs einschließlich des Andienungsverkehrs - verschont zu bleiben, ist grundsätzlich ein für die Abwägung erheblicher privater Belang (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.07.1989 - 4 NB 18.88 -, Buchholz 406.11 § 1 BBauG/BauGB Nr. 42; Beschl. v. 19.02.1992 - 4 NB 11.91 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 63; Beschl. v. 06.12.2000 - 4 BN 59.00 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 144). 9.) Diese Abwägung kann mangels der Gutachten zu den Fragen von Lärm, Verkehr und Immissionen nicht vorgenommen werden. 9a.) Die Gutachten fehlen und sind im Rahmen dieser Planung öffentlich zugänglich zu machen. 9b.) Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Verkehrssicherheit und der Schulwegsicherung angesichts der Größe des Vorhabens und nicht vorhandenen Erschließung des Planbereiches. 9c.) Planungen, Konzepte und Kostenabschätzungen nebst Finanzierung liegen nicht vor. 9d.) Genannte Nachweise hat die Stadt Rheine im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 10.) Die Stadt Rheine avisiert die Vermarktung der Baulandflächen. 11.) Dies ist die Option für den Plan. 12.) Der Eigentumsnachweis ist seitens der Stadt Rheine im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 13.) Nach den Unterlagen wurde auch keine Zweckerklärung gegenüber der bisherigen Eigentümerin BIMA abgegeben. 14.) Der Kauf der Flächen ist nicht erfolgt. 15.) Die finanziellen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Haushaltsplanung 2017 und Folgejahre. 16.) Dabei geht es einerseits um den Kaufpreis. 17.) Mangels Kaufvertrag bzw. Eigentum ist der realistische Kaufpreis, der sich bei Abgabe einer Zweckerklärung gegenüber der BIMA mindern würde, im Haushaltsplan zu veranschlagen. 18.) Weiterhin sind die Erschließungskosten und Straßenausbaukosten zu veranschlagen. 19.) Entsprechende Kosten sind jedoch nicht dem Haushaltsplan 2017 und Folgejahre zu entnehmen. 19a.) Mit der Verabschiedung des Haushaltsplanes 2017 und Folgejahre sind die Kosten zu veranschlagen. 20.) Der Offenlage wurde kein Ver- und Entwässerungskonzept beigefügt. 20a.) Erforderliche Genehmigungen scheinen nicht vorzuliegen. 20b.) Der Nachweis, Genehmigungen sind seitens des Vorhabenträgers im Rahmen dieser Bauleitplanung öffentlich zu führen. 21.) Die zu erwartenden Kosten der Entwässerung wurden nicht ermittelt und sind im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 22.) Die Verkehrssicherungspflicht und die dauerhaft gesicherte nachhaltige Pflege, Instandhaltung sowie kontinuierliche Reinigung nebst Kostenaufwand wurden nicht dargelegt und sind im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 23.) Erklärungen zur Verkehrspflicht als auch zur personellen Sicherstellung fehlen. 24.) Bereits jetzt ist die öffentliche Grünpflege aus personellen Gründen in Rheine nicht gesichert und oft Gegenstand von Unmut der Bürgerschaft in Rheine. 25.) Ein ganzheitliches Konzept der Hochwassersicherung - selbst bei zu erwartbaren Regenereignissen - scheint in Rheine nicht vorhanden

zu sein. 25a.) Der Nachweis ist im Rahmen der Planung öffentlich zu führen. 26.) Eine Kindertagesstätte soll erstellt werden. 26a.) Es fehlt ein Konzept, ein Träger und eine Finanzierung im Rahmen des Haushaltsplanes der Stadt Rheine. 26b.) Insofern scheint die Durchsetzung nachhaltig nicht gesichert zu sein. 26c.) Im Rahmen der Haushaltsplanung 2017 und Folgejahre sind die Kosten zu veranschlagen. 26d.) Der Nachweis zum Konzept, Träger und Finanzierung ist noch öffentlich durch den Vorhabenträger im Rahmen dieser Planung zu führen. 27.) Die medizinische Nahversorgung wurde nicht dargelegt. 27a.) Auf das Thema Hausarztmangel wird hingewiesen. 27b.) Die Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung ist durch den Vorhabenträger im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 28.) Post, Bank und Gastronomie scheinen als Güter des täglichen Bedarfs keinen Eingang in die Planung gefunden zu haben. 28a.) Die Sicherstellung dieser Grundversorgung ist durch den Vorhabenträger im Rahmen dieser Planung öffentlich zu führen. 29.) Nach der Schulentwicklungsplanung scheint die weiterführende mit dem Namen Overbergschule in Eschendorf aufgegeben zu werden. 29a.) In den nächsten Wochen steht eine Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung an. 29b.) Hierbei ist auch diese Planung zu berücksichtigen. 29c.) Die Ergebnisse der Schulentwicklungsplanung sind maßgeblich dafür, ob die geforderte Sicherstellung des Schulangebotes gegeben ist. 29d.) Diese Beurteilung kann insofern ist nach abschließender Beratung der Schulentwicklungsplanung erfolgen. 29e.) Der Vorhabenträger hat die Sicherstellung im Rahmen der Planung öffentlich zu führen. 30.) Das kulturelle Angebot wird auch durch das naheliegende Kino geprägt. 30a.) Insofern verschärfen sich bereits bestehende verkehrliche Gefahrensituationen. 30b.) Der Vorhabenträger hat diesen Sachverhalt im Rahmen der Verkehrsplanung zu berücksichtigen. 30c.) Nachweise hierzu liegen nicht vor. 30d.) Der Vorhabenträger hat den Nachweise im Rahmen der Planung öffentlich zu führen. 31.) Auch die Auswirkungen auf den anliegenden Friedhof scheinen nicht geprüft worden zu sein. 32.) Eine Frage scheint zu sein, ob die Erschließung des Friedhofes bedingt durch die Änderung der Verkehrsbelastungen neu zu regeln ist. 33.) Erforderlich dürfte ein Boden- und Altlastengutachten sein. 33a.) Der Vorhabenträger hat diese Unterlagen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch öffentlich zu führen. 34.) Art und Maß der baulichen Nutzung scheinen nicht ausreichend bestimmt zu sein. 35.) So scheint man vorwiegend; d.h. anscheinend über 500 Wohneinheiten für Ein- und Zweifamilienbebauung vorzusehen. 36.) Vorliegendes städtisches Baulandkonzept zeichnet diesen Bedarf jedoch nicht ab. 37.) Selbst die Stadt Rheine spricht nur von knapp 50 Interessenten. 38.) Dieses ist aufgrund der im Jahr 2016 in Kraft getretenen Immobilienkreditrichtlinie nicht verwunderlich. 39.) Bestrebungen der Bundesregierung Familien mit einem zu versteuernden Einkommen von bis 70.000,00 Euro mit Beträgen fördern zu wollen, belegen fehlende Kreditwürdigkeit aufgrund der Immobilienkreditrichtlinie der Bevölkerung. 40.) Diese Anreizpolitik dürfte aber nicht für eine nachhaltige und dauerhafte Bonität bis zur Tilgung der Baukredite ausreichend zu sein, zumal die Baukosten und Bodenkosten geradezu galoppieren. 41.) Insofern hat der Vorhabenträger im Rahmen der Planung den öffentlichen Nachweis für die avisierte Wohnbaulandgewinnung mittels Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu führen. 42.) Ein wohnwirtschaftliches Gutachten fehlt. 43.) Zahl des möglichen preisgebundenen Wohnungsbaus ist den Realitäten anzupassen. 44.) Hier dürfte eine Größe von 50 % der zu erstellenden Wohneinheiten mindestens den kommunalen Bedarf widerspiegeln. 45.) Die Pflege und Unterhaltung der neuen Grünflächen ist nicht nachhaltig geregelt. 46.) Fragen im Zusammenhang mit der Umlegung sind offen. 47.) Eine Klärung

der Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist vorzunehmen. 47.) Ein Umweltgutachten hätte vorgelegt werden müssen. 48.) Eingriffe in den Naturhaushalt und Ersatz sind nicht nachvollziehbar."

#### **1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48432 Rheine;**

Schreiben vom 02.01.2017

*„1.) Starkregenereignisse sind kein Phänomen, aber anscheinend noch immer ein grob unterschätztes Risiko. 2.) Dieses Risiko scheint auch in der Planung nicht umfassend bedacht und zukunftsorientiert bewertet zu sein. 3.) So soll anscheinend das Planungsgebiet über einen vorhandenen Bach und / oder See entwässert werden. 4.) Rücksprachen mit Versicherern ergaben, dass dieses Versicherungsrisiko auch Einfluss auf Versicherungen oder Beitragshöhen haben könnte. 4.) So sei beispielsweise zu klären, ob und in welchem Umfang der Nachweis der Verkehrssicherung und / oder Rückstau und / oder Pflege und / oder Unterhaltung der Anlagen gewährleistet ist. 5.) Bekannt sei auch, dass die Unterhaltung und / oder Pflege des Grünflächenbestandes in der Stadt Rheine nicht ausreichend gesichert ist und politischen Veränderungen unterliegt. 6.) Anscheinend gibt es den Eindruck, dass eine gesicherte, dauerhafte und / oder nachhaltige Pflege und / oder Unterhaltungen für einen vermeintlichen Versicherungszeitraum seitens der Gewährleistungsträgers nicht erklärt werden kann bzw. erklärt werden würde. 7.) Insofern wäre es bedeutsam, wenn der Vorhabenträger im Wege der Planung Zweifel ausräumen könnte. 8.) Hierbei scheint auch maßgeblich zu sein, dass einerseits extreme Wetterereignisse wie Starkregen in Folge des Klimawandels zuzunehmen und auch die bislang klimatisch gemäßigten Zonen zu treffen, andererseits haben Flächenversiegelung, die Verdolung von Bachläufen, eine ufernahe Bebauung und ein geringes Risikobewusstsein in der Bevölkerung dazu geführt, dass Starkregenereignisse sogar in kleinen Einzugsbereichen bescheidener Fließgewässer zu plötzlichen Hochwassern führen und enorme Schäden verursachen können. 9.) Solche Ereignisse sind im Gegensatz zu den eher langsam ansteigenden Hochwasserlagen an großen Flüssen derzeit weder vorhersagbar, noch bieten sie Möglichkeiten zur Frühwarnung. 10.) Sie erfolgen kurzfristig und häufig mit einer extremen zerstörerischen Gewalt im Umfeld des Bachlaufes aufgrund sehr hoher Fließgeschwindigkeiten sowie kaum getroffener Schutzmaßnahmen. 11.) Selbst kleine, bislang idyllisch erlebte Bäche werden urplötzlich zu reißende Strömen, die Mensch, Tier, Landschaft und Bauten bedrohen. 12.) Nach wenigen Stunden ist das Ereignis vorbei – zurück bleiben Schlammwüsten, hohe Schäden und leider auch immer öfter verletzte oder gar getötete Menschen. 13.) Es scheint als wurde diese Entwicklung nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt. 14.) Der Vorhabenträger wäre also gut beraten auch solche Zweifel mit seiner Abwägung auszuräumen und den potentiellen Eigentümern gegenüber vermeintlichen Versicherungen eine dauerhafte und nachhaltige rechtsgültige verwertbare Erklärung abzugeben. 15.) Auch für den Fall, dass der Vorhabenträger widererwartend wie bei skizzierten Schadensereignissen gegenüber den Eigentümern Abhilfe verspricht. 16.) Diese würde auch für Planungssicherheit und Kostensicherheit führen. 17.) Gern würde ich als potentieller Grundstücksinteressent über ein solches Papier verfügen. 18.) Versicherer würden sicherlich solche Erklärungen bei der Beitragsberechnung berücksichtigen.“*

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, Umwelt- und Planungsamt;** Stellungnahme vom 12.01.2017

*„Das Grundstück sowie die gesamte Liegenschaft des ehemaligen Kasernengeländes ist im hiesigen Altlastenkataster als Verdachtsfläche unter lfd. Nr.: 19-158 registriert. Über die notwendigen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen wurden bereits Abstimmungen zwischen der Stadt Rheine der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Grundstückseigentümerin getroffen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse kann eine weitere bodenschutzrechtliche Einordnung erfolgen.“*

### **2.2 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb;** Stellungnahme vom 27.12.2016

*„Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden:  
Es sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Siehe dazu: a) "Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter [http://www.gd.nrw.de/zip/g\\_bk50hinw.pdf](http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf) sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter [http://www.gd.nrw.de/zip/g\\_bkswb.pdf](http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf).*

*Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser:*

*a) Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser (u.a. Siepen, Quellen, Brunnen in WSG) einschließlich der Sickerwasserdynamik u.a. zu beschreiben.*

*b) Zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit / Schutzfähigkeit des Schutzgutes Wasser bzw. die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit (Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten). Dabei ist der Grundwasserflurabstand, die Sickerwasserrate und die Mächtigkeit (Boden-) Substrat als Filterschicht für das Sickerwasser zu beachten.*

*c) Beim Eingriff in den Untergrund ist der hydrogeologische Aufbau zu beschreiben: Bedeutungsvolle Grundwasserleiter sind aus hydrogeologischer Sicht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.*

*Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ im Landesintranet NRW (GDU-Behördenversion):*

*Die GDU-Behördenversion auf Grundlage der „Verordnung über die Übermittlung von Daten zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes an öffentliche Stellen“ (UntergrundDÜVO NRW) ermöglicht einen Zugang zu grundstücksscharfen Informationen zum Untergrund. Die „GDU-Behördenversion“ steht öffentlichen Stellen zur Verfügung, die sich mit raumbezogenen Planungs- und vorhabenbezogenen Genehmigungsaufgaben, mit der Gefahrenabwehr sowie mit der Landesvermessung und Grundstückswertermittlung befassen.*

*Das neue Auskunftssystem informiert über bergbaulich und geologisch bedingte Gefährdungspotenziale des Untergrundes, wie z.B. Hohlräume, Ausgasungen, Erdbebengefährdung u. a.. Städte und Gemeinden können über das Dienstleistungsportal der Landesverwaltung für den Kommunalbereich in NRW ([https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/GDU\\_Behoerde/](https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/GDU_Behoerde/)) einen Zugang zur*

*GDU-Behördenversion beantragen. Bei fachlichen Fragen bitte ich um Rücksprache mit Herrn Stefan Henscheid, GD-NRW, Tel. 02151-897-484 oder E-Mail: stefan.henscheid@gd.nrw.de.*

*Hinweise: Ingenieurgeologie, Mutterboden und Niederschlagsversickerung: Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Ich weise darauf hin, dass nach unseren Unterlagen eine funktionsfähige Niederschlagsversickerung voraussichtlich nicht möglich ist. Im Falle von Flächenversiegelungen bitte ich trotzdem darum, die Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG zu prüfen. Ich bitte um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren."*

**2.3 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Steinfurt, Hembergener Str. 10, 48369 Saerbeck;**  
Stellungnahme vom 12.01.2017

*„Gegen das o. g. Planvorhaben auf der Flur 29, Gemarkung Rheine r.d. Ems, werden keine wesentlichen landwirtschaftlichen Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang vorgetragen.*

*Auf dem Gebiet der ehemaligen General-Wever-Kaserne sollen auf rund 36 ha Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilabschnitt - Ost werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ersten Teilabschnitts des Kasernengeländes geschaffen. Das Gelände ist insgesamt bereits durch die frühere Kasernennutzung geprägt und größtenteils locker bebaut. Insoweit verliert die Landwirtschaft kaum zusätzliche Flächen durch den Bebauungsplanentwurf. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere wegen der räumlichen Nähe des Betrieb Heinrich Scharlau, dürfen durch die Planung in ihrem Bestand, also Art und Umfang der vorhandenen landwirtschaftlichen Produktion sowie kleineren Anpassungen, z.B. Umbau Stallungen ohne wesentliche Erweiterung der Produktion, nicht eingeschränkt werden.*

*Zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen noch keine Angaben vor, so dass ich mir weitere Einwendungen entsprechend vorbehalte. Ich weise aber darauf hin, dass aus Sicht der Landwirtschaft gefordert wird, dass auch bei Kompensationsmaßnahmen möglichst wenig Fläche der Lebensmittelerzeugung entzogen wird. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden."*