

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 (4) BauGB

zum Bebauungsplanes Nr. 334, Kennwort: „Bergstraße - Sandkampstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

- 1) Planungsanlass
- 2) Informationen zum Bebauungsplanverfahren und zu den Ergebnissen der Beteiligung
- 3) Informationen über die Berücksichtigung der Umweltbelange
- 4) Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
- 5) Ergebnis des Planverfahrens

1 Planungsanlass

Das zwischen den Stadtteilen Altenrheine und Schotthock gelegene, bislang ackerbaulich genutzte Grundstück an der nord-westlichen Ecke der Kreuzung „Bergstraße/Sandkampstraße“ war 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 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. Der Umstand, dass der Eigentümer der Fläche als maßgeblich auf das Gebiet emittierender Landwirt, beabsichtigt, zur Lösung der Geruchsproblematik die eigene, benachbart zum Plangebiet liegende Hofstelle geruchsminimierend und wohngebietsverträglich umrüsten möchte, macht die Entwicklung möglich. Ein Geruchsgutachten hierzu liegt vor. Die Stadt Rheine hat die Plangebietsflächen vorbehaltlich der tatsächlichen Umrüstung der Hofstelle angekauft und wird das Plangebiet entwickeln, sobald die Wohngebietsverträglichkeit hergestellt ist. Bestandteil der Planung des neuen Wohngebietes ist eine Kindertagesstätte, mit der die notdürftige Übergangslösung der Bedarfsdeckung mit mobilen Raumsystemen abgelöst werden soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein städtebaulich sinnvoller Lückenschluss und die Arrondierung der von Wohnbebauung, Feuerwehrstandort und Sandkampstraße umgebenden Fläche erreicht werden.

2 Information zum Bebauungsplanverfahren und zu den Ergebnissen

Verfahrensübersicht

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
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.06.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	29.06.2017 - 31.07.2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	26.09.2017

Aufstellungsbeschluss

Die Planung erforderte die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 07. September 2016 zusammen mit dem Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 17.09.2016. Hierbei wurde auch über die Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB informiert und diese angekündigt.

Vorentwurf

Der Vorentwurf der Planung sah für das Plangebiet den Lückenschluss des im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche vorgesehenen Gebiets vor. Zum Zwecke der nachfragegerechten Wohnbaulandschaftung wurden angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung im Westen und Norden des Plangebietes Wohnbaugrundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ geplant. Daneben sah der Vorentwurf angrenzend zum vorab neu entstandenen Feuerwehrstandort im Süden eine gemäß Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Rheine dringend benötigte Gemeinbedarfsfläche für eine Kita vor. Bewusst erfolgte die Verortung der Kita konzeptionell angrenzend zur Feuerwehr, da so die von der Feuerwehr zu erwartenden für die beabsichtigte Wohnbebauung kritischen Nachtlärmwerte geringfügiger zum Tragen kommen (Kita i.d.R. nachts ohne Nutzung, Wohnbebauung hält Abstand). Verkehrlich ist die Aufnahme der vorhandenen und in der Vergangenheit bereits vorgehaltenen Erschließungsansätze vorgesehen. Diese führt der Vorentwurf bereits zu einem konsistenten Erschließungssystem zusammen und verteilt so den Verkehr auf die vier vorgehaltenen Erschließungsansätze. Zur Bewältigung der Geruchsproblematik setzt der Bebauungsplan voraus, dass zunächst eine Umrüstung der südlich gelegenen, maßgeblich auf das Plangebiet und die vorhandene Bestandsbebauung im Umfeld emittierenden Hofstelle erfolgen muss. Eine bedingte textliche Festsetzung im Bebauungsplan setzt die Einhaltung vertretbarer Geruchsimmissionswerte vorab einer möglichen Bebaubarkeit des Plangebietes voraus, d.h. vorher entstehen keine Baurechte.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 26. September 2016 bis einschl. 17. Oktober 2016. Während dieser Zeit konnte die Planung mit dem damaligen Planvorentwurf erstmals von der Öffentlichkeit eingesehen und hinterfragt werden. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu verschiedenen Aspekten der Planung eingegangen. Insbesondere die Themen „Notwendigkeit der vorgesehenen Kita“, „Befürchtete Verkehrsprobleme“, „Geruchsbelastung“, „befürchtete Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung“ sind zu nennen. Die jeweils geäußerten Aspekte und Belange wurden geprüft und im Zuge der Beratung der Stellungnahmen behandelt und der Abwägung zugeführt.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die gem. 4 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Information und Beteiligung der von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anschreiben vom 20. September bzw. Mail vom 23. September 2016 mit Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats).

Im Rahmen dieser frühzeitigen Trägerbeteiligung hat der Kreis Steinfurt darauf hingewiesen, dass noch ein Gutachten bezüglich des Gewerbelärms (Feuerwehr) vorzulegen ist. Das geforderte Gutachten konnte im Rahmen der Offenlage und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt und noch fehlende Lärmschutzfestsetzungen ergänzt werden. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden Bedenken zur Planung, insbesondere verbunden mit den zu erwartenden Geruchsimmissionen geäußert, diese jedoch von der Stadt Rheine nach Prüfung und Rücksprache mit dem Gutachter sowie von der Immissionsschutzbehörde nicht geteilt. Vom LWL – Archäologie für Westfalen erging des Weiteren lediglich ein vorsorglicher Hinweis zur Beachtung von Denkmalschutzbelangen bei Bodeneingriffen. Dieser wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Allgemeine Hinweise der beteiligten Telekom oder von Unitymedia wurden zur Kenntnis genommen.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nach der Frühzeitigen Beteiligung in Teilen überarbeitet und geändert. Im Wesentlichen erfolgten folgende Anpassungen:

- Konkretisierung der Öffentlichen Verkehrsfläche durch Darstellung und Festsetzung dieser als verkehrsberuhigten Bereich
- Anpassung/Verkleinerung des Baufeldes für die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (Kita) 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 bei der Grundflächenzahl
- Ergänzung und Konkretisierung des Zulässigkeitsvorbehaltes zur Klarstellung der aufschiebenden Bedingung (Textliche Festsetzung II.1)
- 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

Offenlage mit paralleler Trägerbeteiligung

Am 30. November 2016 wurde als nächster Verfahrensschritt die Offenlage, d.h. gem. § 3 (2) BauGB und gem. § 4 (2) BauGB die zweite Stufe der Beteiligung beschlossen. Der Beschluss wurde nach Abschluss zuvor noch vertraglich notwendiger Regelungen am 20.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 29. Juni 2017 bis einschließlich 31. Juli 2017 wurden die Planunterlagen öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Parallel wurden die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 20. Juni um Stellungnahme bis zum Ende der Auslegungsfrist gebeten.

Für diesen Bauleitplan lagen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor und öffentlich aus:

- Umweltbericht v. 14.11.2016 des Gutachterbüros „Arbeitsgruppe Raum und Umwelt“ (ARU), Münster als Anlage und Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit der Beschreibung und Bewertung der mit der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, mit Aussagen zum derzeitigen Umweltzustand, Aussagen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit, zu Tieren und Pflanzen (Biotoptypen, Fauna / Habitate, Artenschutz, potenzielle und reale Vegetation, Vorbelastungen), zu Boden (Bodentyp und Versickerungsfähigkeit), Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter, Entwicklungsprognosen für den Umweltzustand bei Durch- bzw. Nicht-Durchführung der Planung, Ausführungen zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe, Bewertung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, Beschreibung u.U. verbleibender erheblicher Umweltauswirkungen.
- Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) durch die Arbeitsgruppe Raum und Umwelt (ARU), Münster, September 2016
- Schalltechnischer Bericht v. 28.09.2016 zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Schalltechnischer Bericht v. 11.11.2016 durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen zur Beurteilung des Gewerbelärms durch den Betrieb der neuen Freiwilligen Feuerwehr rechts der Ems, benachbart zum Planstandort
- Geruchstechnischer Bericht v. 16.09.2016, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen mit Bewertung der zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet
- Ergänzend zum Geruchstechnischen Bericht: meteorologische Selektion des aktuellen repräsentativen Windjahres für die Station Rheine-Bentlage unter Auswertung des aktuell vorliegenden 10-Jahreszeitraums (2006 – 2015) v. 16.01.2017, ArguSoft GmbH & Co KG, Borgwedel
- Geotechnischer Bericht v. 27.06.2016, HINZ Ingenieure GmbH, Rheine mit Aussagen zur Eignung als Baugrund, zum Schichtenaufbau, zur Klassifizierung, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie Schlussfolgerungen und Empfehlungen.
- Nachtrag zum Geotechnischen Bericht durch die HINZ Ingenieure GmbH, Rheine, v. 25.07.2016 mit weitergehenden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und den Versickerungsmöglichkeiten.
- Auswertung der Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählungen an der Kreuzung Bergstraße / Sandkampstraße aus 2016, Stadt Rheine/TBR
- 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit und eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer mit Bezugnahme auf das umweltbezogene Thema Geruchsimmissionen

- 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Bezugnahme auf das umweltbezogene Thema Zunahme der Verkehrsbelastung und Baustellenverkehr
- 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Kampfmittel, Entsorgung, Bodendenkmäler, Immissionsschutz, Energie- und Wasserversorgung.

Im Rahmen der Offenlagebeteiligung gab es aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen einiger benachbarter Anwohner. Diese hatten nochmals insbesondere Fragen und Bedenken zu den zu erwartenden landwirtschaftlichen Emissionen und zur verkehrlichen Situation enthielten. Änderungserfordernisse der Planung wurden nach Prüfung der Fragestellungen und Bedenken auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nicht gesehen und daher der Planentwurf im Sinne der planerischen Zielsetzung beibehalten.

Auch die aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden geprüft. Eine zweite Eingabe der Landwirtschaftskammer, die den Verlust von Ackerland durch Planung und Kompensation der Planung grundsätzlich kritisch sieht und ansonsten auf ihre vorherige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen hat, sowie weitere – lediglich Hinweise enthaltene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – wurden der Abwägung zugeführt. Eine Planänderung wurde nicht als erforderlich oder zielführend angesehen und erfolgte nicht.

3 Informationen über die Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Gemeinden verpflichtet, nach § 2 (4) BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend dieser gesetzlichen Vorgabe ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB von einem Fachbüro erstellt worden. Der Umweltbericht geht im Detail auf verschiedene umweltrelevante Themenbereiche und die stets zu betrachtenden Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Neben der Beschreibung und Bewertung der mit der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, trifft er Aussagen zum derzeitigen Umweltzustand, enthält Aussagen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit, zu Tieren und Pflanzen (Biotoptypen, Fauna / Habitate, Artenschutz, potenzielle und reale Vegetation, Vorbelastungen), zu Boden (Bodentyp und Versickerungsfähigkeit), Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter. Ebenso stellt er Entwicklungsprognosen für den Umweltzustand bei Durch- bzw. Nicht-Durchführung der Planung. Nicht zuletzt enthält er Ausführungen zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und kommt zu einer Bewertung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu einer Beschreibung u.U. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Die nach dem Baugesetzbuch erforderliche Eingriffsbetrachtung gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist erfolgt. Hierbei handelt es sich um eine im westlichen Bereich liegende Teilfläche des Flurstücks 8, Flur 33, Gemarkung Rheine links der Ems mit einer Größe von 7.092 m², auf der eine Umwandlung eines Intensivackers in eine Grünlandfläche mit extensiver Bewirtschaftung bereits im Jahr 2012 durchgeführt wurde. Diese Fläche befindet sich auf der westlichen Seite des 'Große Mark Weg' an der Stadtgrenze zu Neuenkirchen (s. dazu auch Abb. 14). Mit der durchgeführten Maßnahme besteht neben dem Ökopunktausgleich auch eine Kompensation für die Eingriffe in die abiotischen Funktionen des Naturhaushaltes (Verlust und Beeinträchtigung von natürlich gewachsenem Boden und seiner bodenökologischen Funktionen, Eingriffe in den Wasserhaushalt) sowie für das Landschaftsbild.

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 im Zuge einer Artenschutzvorprüfung lediglich als möglicher Nahrungsraum eingestuft, der angesichts im Umfeld ausreichend vorhandener Ausweichhabitate für möglicherweise das Gebiet besuchende Arten nicht von essentieller Bedeutung ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der Nutzung, des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen und vor allem auch aufgrund der bereits vorhandenen Störungen (Anwesenheit des Menschen, Kreuzungsnähe) im Plangebiet selbst nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG auszugehen.

Im Ergebnis verbleiben mit der Umsetzung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen - auch nicht nach artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten - so dass der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 334, Kennwort „Bergstraße – Sandkampstraße“ eine Genehmigungsfähigkeit bescheinigt wurde.

4 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgte eine Standortalternativenbetrachtung mit folgendem Ergebnis:

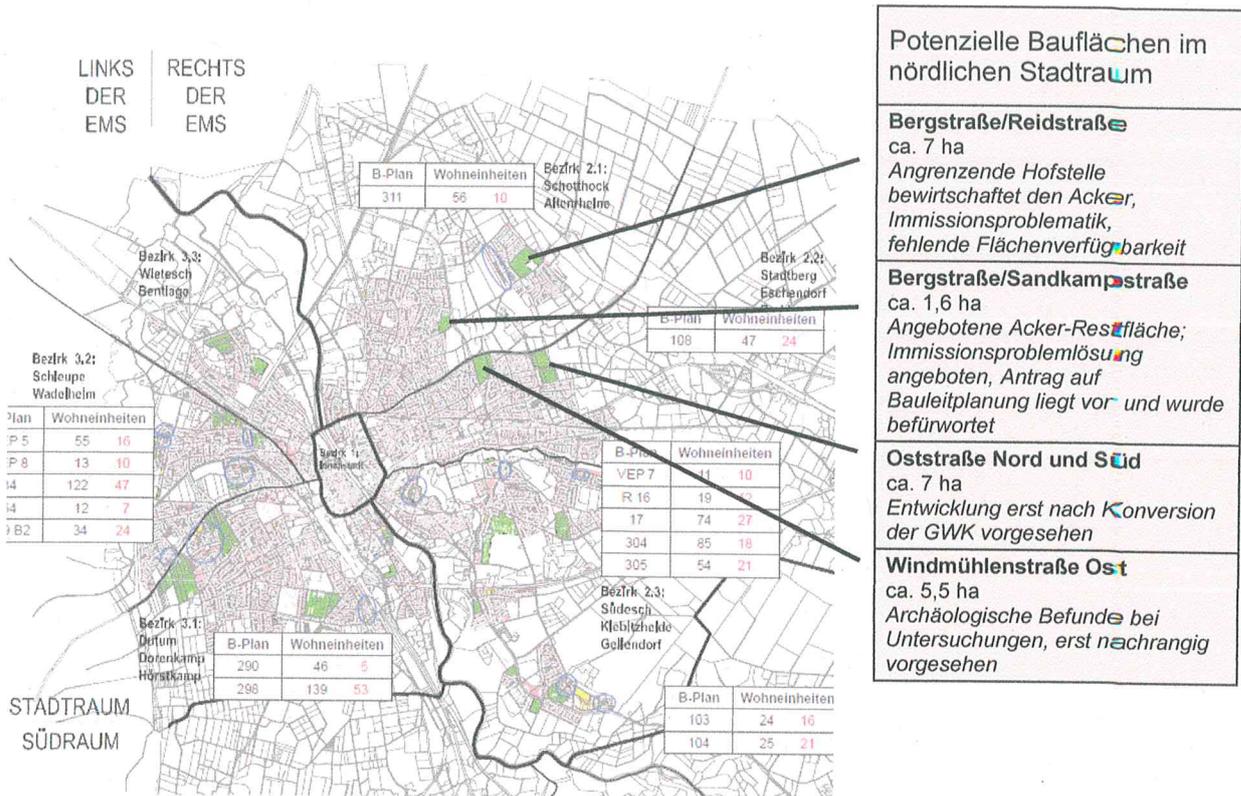
Die letzten größeren Wohnbauflächenentwicklungen der Stadt Rheine gab es mit den Plangebiet „Mesum-Nord“ im Südraum der Stadt, dem „Wohnpark Dutum“ im Stadtraum links der Ems und der „Hofstelle Sandmann“ im südlichen Stadtraum des Stadtgebietes von Rheine.

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.

Die vorliegende Plangebietsfläche bietet sich davon prioritär für eine Entwicklung an und wird für die Entwicklung vorgesehen, 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 möglichen Geruchsimmissionen durch die an die Entwicklung des Plangebietes gekoppelte Umrüstung der Hofstelle auf Biofiltereinsatz reduzierbar wären
- ein erster Bedarf an Wohnbauflächen kurzfristig gedeckt und eine dringend benötigte und in das Konzept einfügende Kita realisiert werden kann.
- Andere neben der Plangebietsfläche bestehende, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbau-Potenzialflächen sollen bzw. können aus den genannten Gründen erst nachrangig entwickelt werden.

Ein Auszug aus dem fortgeschriebenen Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Stadt Rheine 2020 für 2025 veranschaulicht dies:



5 Ergebnis des Planverfahrens

Das planerische Konzept wurde vom Rat der Stadt Rheine befürwortet und als Bebauungsplan beschlossen. Die im Planverfahren befürchteten Probleme sind auf Grundlage des planerischen Konzepts bewältigbar und/oder können auf ein zumutbares Maß reduziert werden.

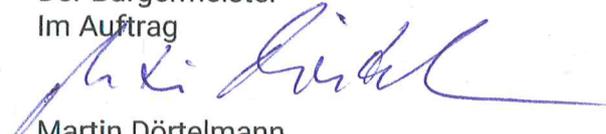
Die wesentlichen Ziele der Planung, nämlich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet rechts der Ems aufgrund der vorliegenden hohen Wohnbaulandnachfrage, die Ausweisung einer Kita zur Deckung der Versorgungslücke und der mögliche städtebaulich sinnvolle Lückenschluss konform zu den kommunalen wie auch übergeordneten Flächenentwicklungszielen rechtfertigen die Planung.

Erhebliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Ausgleich der mit der Entwicklung der Fläche einhergehenden Eingriffe wurde bereits vorgezogen vorgenommen.

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht, sofern und sobald die im Zuge der Planung festgesetzte Umrüstung der Hofstelle erfolgt und dadurch die Geruchsreduzierung auf ein verträgliches Maß als Voraussetzung der Planung gebracht werden kann.

Rheine, 11. Oktober 2017

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Martin Dörtelmann
(Städtischer Oberbaurat)