

## **Zusammenfassende Erklärung** **gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1 Beschreibung der Planung und ihrer** **Umweltauswirkungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29 und 178, Gemarkung Rheine r.d. Ems.

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

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

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

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

Das Plangebiet weist derzeit eine zweigeteilte Nutzung auf:

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

### **Städtebauliches Konzept**

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

Vor der politischen Entscheidung, die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln, war die ehemalige General-Wever-Kaserne Bestandteil des studentischen "Schlaun-Wettbewerbes". Auf der Grundlage eines politischen Beschlusses wurde festgelegt, dass die Ergebnisse des Wettbewerbes nicht weiter zu verfolgen sind. Unter Beteiligung von Planungsbüros wurde im Rahmen eines Workshops das Entwicklungskonzept für die ehemaligen Kasernenflächen erarbeitet.

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

Mit dem Bebauungsplan Teilabschnitt – Ost wird ein erster ca. 6 ha großer Abschnitt des Kasernengeländes für eine neuen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schorlemerstraße im Westen. Die innere Erschließung erfolgt über eine schlaufenförmige Erschließungsstraße durch den nördlichen Bereich des Plangebietes und eine daran angrenzende Stichstraße in den

südlichen Teilbereich. Fußwegeverbindungen ermöglichen die Durchquerung des Quartiers von Osten nach Westen, eine Anbindung nach Norden und die Anbindung in den Landschaftsraum im Süden.

Soziale Infrastrukturen wie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld des Gebietes. Zudem soll innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Eschendorfer Aue – Teilabschnitt West“ eine Kindertagesstätte westlich der Schorlemerstraße errichtet werden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Südesch / Eschendorf / Gellendorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung vom 26.10.2016 die Standortentscheidung für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg (ca. 600 m entfernt) getroffen und sich dadurch gegen einen Lebensmittelmarkt im Bereich der „Eschendorfer Aue“ ausgesprochen. Mit diesem neuen Markt am geplanten Standort an der Elter Straße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Somit entfällt die Option für die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne.

Zu dem Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmimmissionsgutachten
- Geruchsimmisionsgutachten
- Bodengutachten
- Altlastengutachten
- Abbruchkonzept
- Verkehrsgutachten
- Artenschutzgutachten
- Umweltgutachten

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit dem Bauleitplan voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen, inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Prognosen für die nachstehenden Schutzgüter festgestellt:

### **Schutzgut Mensch, seine Gesundheit**

Durch die dargestellte Planung sind geringe Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Die Ansiedlung von Emittenten ist nicht vorgesehen.

Das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Schallbelastung werden sich erhöhen. Ein Ausbau der betroffenen Straßenzüge und Maßnahmen zum Schutz vor den Schalleinwirkungen (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes), auch ausgehend von der Bahnstrecke, sind vorgesehen.

Ebenerdige Außenwohnbereiche an der Surenburgstraße, der Aloysiusstraße oder der Scharnhorststraße sind mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen, wie z. B. der Anordnung auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten oder mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen, zu versehen.

In Schlafräumen sind schallgedämmte Lüfter zum Einbau vorgeschrieben.

Zudem ist eine gezielte Vorgehensweise mit entsprechenden Schutzmaßnahmen beim Abbruch der Gebäude und die fachgerechte Entsorgung der belasteten Materialien notwendig. Die kontaminierte Fläche des Sportplatzes ist fachgerecht zu sanieren.

Potenzielle Einträge durch die südöstlich liegende Altablagerung in das Grundwasser werden noch untersucht.

Bombardierungsbereiche und Blindgängerverdachtspunkte sind vor Beginn der Arbeiten zu untersuchen und ggf. zu räumen.

### **Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei der Umsetzung der im Umweltbericht erwähnten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sind durch die dargestellte Planung im Teilabschnitt Ost keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Umgestaltung des Kasernengeländes führt zu einem dauerhaften Verlust von Lebensräumen für verschiedenen Artengruppen. Als planungsrelevante Art ist der Gartenrotschwanz betroffen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG werden entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen:

Für den Gartenrotschwanz werden Ersatzhabitats geschaffen (Einbau von Nisthilfen bzw. Anlage einer Streuobstwiese von mind. 0,2 ha).

Bäume mit Höhlen und Gebäude mit Quartierpotenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse müssen vor Fällung bzw. Abriss untersucht werden.

Der Entfall der großflächigen Extensivrasenflächen führt zu einem Habitatverlust für Insekten.

Die biologische Vielfalt und die Biotopfunktion werden besonders durch die Versiegelung beeinträchtigt, die im Zuge des Straßen- und Gebäudebaus im Teilabschnitt West entstehen. Des Weiteren entfallen großflächig sehr hochwertige Gehölzbestände.

Im Teilabschnitt Ost werden 5.230 m<sup>2</sup> entsiegelt; und es liegt ein Überschuss von 12.780 Werteinheiten vor.

Die Beurteilung für den Teilabschnitt West erfolgt in einem separaten Bericht.

### **Schutzgut Boden**

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung ist der Wertverlust natürlicher Bodenfunktionen gering. Dennoch sind auf das Schutzgut Boden im Teilabschnitt West durch den erhöhten Versiegelungsgrad mäßige Auswirkungen zu erwarten. Im Teilabschnitt Ost sind dagegen keine Auswirkungen abzusehen.

Die nach der Bodenkarte NRW als schutzwürdig eingestuft Böden sind nach den Gutachten von Sack und Temme, 2016 und Tauw, 2017 von den auf dem gesamten Gelände vorgefundenen anthropogenen Auffüllungen überprägt. Daher werden die nachteiligen Veränderungen der Bodenfunktion ausreichend über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotope repräsentiert und bilanziert.

Unter Berücksichtigung beider Teilabschnitte wird gegenüber dem Ausgangszustand eine zusätzliche Fläche von 30.390 m<sup>2</sup> versiegelt.

Der Sportplatz West ist dioxinbelastet. Er ist fachgerecht zu Sanieren und das Material ist auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

Des Weiteren wurde im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes eine Altablagerung festgestellt. Zur weiteren Untersuchung werden Grundwassermessstellen eingerichtet und beprobt.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu schützen.

### **Schutzgut Wasser**

Es sind geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Das anfallende Abwasser soll im Trennsystem entsorgt werden. Oberflächen und Niederschlagswasser soll nach Sammlung/ Drosselung und Filterung in den bestehenden Teich und Bachlauf eingeleitet

werden. Das Schmutzwasser wird in die Mischwasserkanalisation in der Schorlemer Straße eingeleitet.

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet ist keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten. Bauzeitlich sind in Teilbereichen Grundwasserabsenkungen für Baugruben notwendig. Daraus resultierende Baugrundsetzungen sind ggf. ergänzend zu bewerten.

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Es sind geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Durch die dichtere Bebauung sind lokalklimatisch Aufwärmeeffekte zu erwarten. Zudem entfallen großflächig Gehölzbestände und somit deren Filterfunktion. Immissionen durch Verkehr und Wohnnutzung steigen.

### **Schutzgut Landschaft**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Es wird ein bereits erschlossenes bebauter Gelände umgenutzt zu einem Wohnsiedlungsbereich.

### **Schutzgut Kultur- und Landschaft**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung ergeben sich Wechselwirkungen für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Klima.

So sind für die geplante Bebauung Gehölzrodungen erforderlich, was sich auf das Mikroklima auswirkt und Einfluss auf die ansässige Fauna hat. Im Zuge der Baumaßnahmen sind zudem Bodenversiegelungen vorgesehen, die sich auf den Wasserhaushalt (Versickerung/Verdunstung) auswirken, was wiederum Einfluss auf Mikroklima, Flora und Fauna hat. Der Mensch steht mit all diesen Wechselwirkungen aktiv, wie passiv in Vernetzung.

Maßgebliche Verschlechterungen zu Gunsten eines anderen Schutzgutes sind nicht absehbar.

## **2 Ablauf des Beteiligungsverfahrens**

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Eschendorfer Aue Teilabschnitt Ost“ gem. § 2 BauGB des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine	30.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) / 4 (1) BauGB	19.12.2016 bis 13.01.2017
Informationsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit	21.12.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine	21.06.2017
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	24.07.2017 bis 28.08.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 339 „Eschendorfer Aue Teilabschnitt Ost“ der Stadt Rheine	12.12.2017

### **3 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Anregungen und Hinweise zur Planung geäußert.

Diese betrafen insbesondere die Themenbereiche

- Hinweis zum Planinhalt – Standort Nahversorgungszentrum  
Zur Sicherung eines ausreichenden Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Südesch / Eschendorf / Gellendorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung vom 26.10.2016 die Standortentscheidung für einen Lebensmittelmarkt im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg (ca. 600 m entfernt) getroffen und sich dadurch gegen einen Lebensmittelmarkt im Bereich der „Eschendorfer Aue“ ausgesprochen. Mit diesem neuen Markt am geplanten Standort an der Elter Straße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Somit entfällt die Option für die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne.
- Hinweis zum Planinhalt – bauliche Höhenentwicklung  
Die Bundeswehr ist berührt und betroffen, weil der Planungsbereich im Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz und Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage liegt. Das geplante Gebiet liegt ca. 5.860 – 6.200 m südöstlich des Startbahngrenzpunktes, innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1b

LuftVG des Flugplatzes Rheine-Bentlage. Die Vorlagengrenze liegt bei 134,60 m über NN und wird nicht durchdrungen.

- Hinweis zum Planinhalt – Entwicklung einer Kindertageseinrichtung

Grundsätzlich erhebt die Jugendhilfeplanung der Stadt Rheine keine Einwände gegenüber der Planung. Nachstehende Hinweise sind jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Kindertageseinrichtung: Für die gesamte Überplanung der ehemaligen General-Wever-Kaserne und den damit begründeten zusätzlichen Einwohnern wird der Neubau einer 5-gruppigen Kita erforderlich. Je nachdem, wie sich der Grundstückszuschnitt im Planungsentwurf für die Kita gestaltet, sind bei eingeschossiger Bauweise ca. 3.200 bis 3.500 qm anzusetzen.

Spielflächen: Laut der Spielleitplanung der Stadt Rheine sind zukünftig größere Spiel- und Aufenthaltsanlagen zu planen. Statt vieler kleinerer Spielanlagen, werden größere Spielanlagen geschaffen. Es ist daher eine Spielfläche von 1.500 bis 2.000 qm einzuplanen. Die Spiel- und Sportanlagen sind als Freizeitangebot für alle Generationen zu planen. Bei den Spielflächen wird wegen der vorgesehenen Gewässerflächen vorsorglich auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen hingewiesen.

Der Bebauungsplan für den Teilabschnitt West wird eine mehr als 3.500 qm große Fläche für eine Kindertageseinrichtung vorhalten bzw. festsetzen.

Der breite, großflächige Grünzug, der das künftige Wohngebiet gliedert, wird eine Vielzahl an Spiel- und Aufenthaltsflächen aufnehmen können. Die spätere Ausbauplanung wird mehr als 2.000 qm Spielfläche vorhalten und bei der Ausgestaltung die jeweiligen Bevölkerungs- bzw. Altersgruppen berücksichtigen.

- Hinweis zum Planinhalt – Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen

Das Grundstück sowie die gesamte Liegenschaft des ehemaligen Kasernengeländes ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche unter lfd. Nr. 19-158 registriert. Aufgrund einer nutzungsadäquaten Sanierung des gesamten Plangebietes vor Baubeginn, erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Altlasten-Kennzeichnung. Für den ehemaligen

Sportplatz im Westteil wird ein Warnhinweis in den Bebauungsplan – Teilabschnitt West aufgenommen. Alle Sanierungsmaßnahmen werden eng mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt.

- Bürgerstellungnahme – Hinweise zu den allgemeinen Themenbereichen Sozialer Wohnungsbau und Bauflächen für Einfamilienhausbebauung

Im Plangebiet „Eschendorfer Aue“ werden die Rechtsgrundlagen für die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost und von ca. 610 Wohneinheiten über den Bebauungsplan Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West geschaffen. Von den insgesamt etwa 730 geplanten Wohneinheiten sind mehr als 40 % im Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbau vorgesehen, wobei Großwohnanlagen durch Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude vermieden werden. Es verbleiben also etwa 430 WE für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau. Insofern ist durchaus von einer angemessenen, bedarfs- und nachfrageorientierte Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen auszugehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Anregungen und Hinweise, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt.

Bearbeitet für die Stadt Rheine  
Coesfeld, im November 2017

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