Begründung

Bebauungsplan Nr. 317

Kennwort: "Vereinsheim Hauenhorst"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 19.04.2022

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I VORBEMERKUNGEN 3

1 Anlass und Ziele der Planung 3

1.1 Planungsanlass 3
1.2 Planverfahren 4

2 Geltungsbereich 4

3 Planungsrechtliche Vorgaben 5

3.1 Regionalplan Münsterland 5
3.2 Flächennutzungsplan 5

4 Bestandsaufnahme 6

4.1 Lage im Stadtgebiet 6
4.2 Planungsrecht 7
4.3 Emissionen / Immissionen 7
4.4 Verkehr 7
4.5 Ver- und Entsorgung 7
4.6 Altlasten / Bodenkontamination / Kampfmittel 7

II PLANUNG 8

1 Städtebauliches Konzept 8

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 8

2.1 Art der baulichen Nutzung 8
2.2 Maß der baulichen Nutzung 9
2.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung 9
2.4 Planungsalternativen 10
2.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung, Entwässerung 10
2.6 Ausgleichsmaßnahmen 10

3 Auswirkungen der Planung 11

3.1 Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz 11
3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 11
3.3 Baumschutz 12
3.4 Immissionsschutz 12

4 Flächenbilanz 13

III VERFAHRENSÜBERSICHT 14

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Vereine SV Germania Hauenhorst 1930, Bürgerschützenverein Hauenhorst, Schützenverein Catenhorn, Schützenverein Hubertus Hauenhorst und die Karnevalsgesellschaft Da-La-Hau 1951 beabsichtigen, auf dem Sportgelände des SV Germania Hauenhorst ein gemeinschaftliches Vereinsheim zu realisieren.

Im Ortsteil Hauenhorst / Catenhorn mit seinen 4.300 Einwohner:innen steht seit der Schließung des Gasthofes „Lindenhof“ und der dazugehörigen Saalfläche im Jahr 2016 – insbesondere für die Aktivitäten der unterschiedlichen Stadtteilvereine – keine geeignete Versammlungsstätte mehr zur Verfügung. Die fünf Vereine haben sich einvernehmlich darauf verständigt, ein gemeinschaftliches und multifunktionales Vereinsheim zu realisieren, um einerseits wieder eine zentrale Versammlungsstätte zu schaffen, andererseits aber auch das Vereinsleben im Stadtteil Hauenhorst aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus sollen die Hauenhorster Kindergärten und die Grundschule das Vereinsheim mitnutzen können. Somit soll das geplante Vorhaben nicht nur rein sportlichen Zwecken dienen (z.B. Zuschaueraufenthaltsraum, Sportbetrieb, Turnabteilung, Reha-Sport, Gardetanz), sondern auch eine Nutzung außerhalb des Sportbetriebes, wie z. B. Vorstands-, Abteilungs- und Mannschaftssitzungen, Jahreshauptversammlungen, Arbeitsgruppen, Senioren- und Familiennachmittagen, Proben der Spielmannszügen sowie Sommerfeste und Weihnachtsfeiern der jeweiligen Vereine ermöglichen.

Durch die geplanten Nutzungen des Vereinsheimes, die eben nicht nur rein sportlichen Zwecken dienen, löst das Vorhaben ein Planerfordernis aus, was Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung zeichnet sich ein Prüferfordernis bezüglich Lärmimmissionen ab, welches ggf. durch Lärmschutzmaßnahmen zu kompensieren ist. Anwohner der umliegenden Wohnquartiere haben Sorgen um die zukünftig erhöhte Nutzungs- und Lärmsituation geäußert, da sie u. a. befürchten, dass das geplante Vereinsheim an den Wochenenden als Veranstaltungsort für Feste und Feiern ausgenutzt wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“, wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ erforderlich.

Luftbild Stand 2020

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ wird parallel zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt. Verfahrenstechnisch werden beide Bauleitplanverfahren nach § 2 BauGB im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden zur Offenlege in die Pläne eingearbeitet, genau wie die Ergebnisse der noch ausstehenden Fachgutachten (insbesondere Lärmgutachten und Umweltbericht).

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 bezieht sich auf das Gelände des SV Germania Hauenhorst südlich des Hessenweges und hier insbesondere auf den nördlichen Teilbereich des Sportareals. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.667 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Südseite des Hessenweges auf einer Länge von ca. 100 m,

Im Osten: durch die Westseite des Vereinsgebäudes des SV Germania Hauenhorst bis eine Tiefe von ca. 23 m,

Im Süden: durch eine südlich verlaufende Parallele zum Hessenweg, entlang der in der Örtlichkeit vorhandenen Stadionumzäunung in einer Tiefe von etwa 23 m am Vereinsgebäude des SV Germania Hauenhorst bis zu einer Tiefe von etwa 24 m am nordwestlich gelegenen Waldrand,

im Westen: durch die Ostseite des in der Örtlichkeit vorhandenen Waldes in einer Tiefe von ca. 28 m.

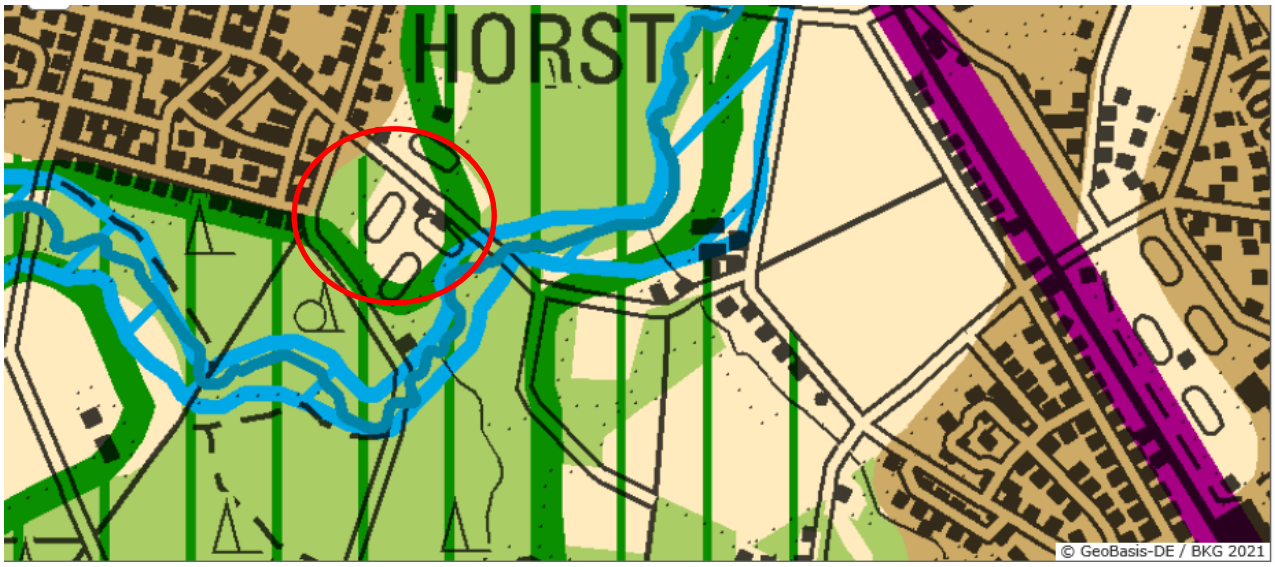
Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 501 in der Flur 23 der Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als“ Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Dem Anpassungsbot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird zurzeit nicht Rechnung getragen, weshalb die geplante Ausweisung als Sondergebiet nur mit Zustimmung der Bezirksregierung Münster erfolgen kann.

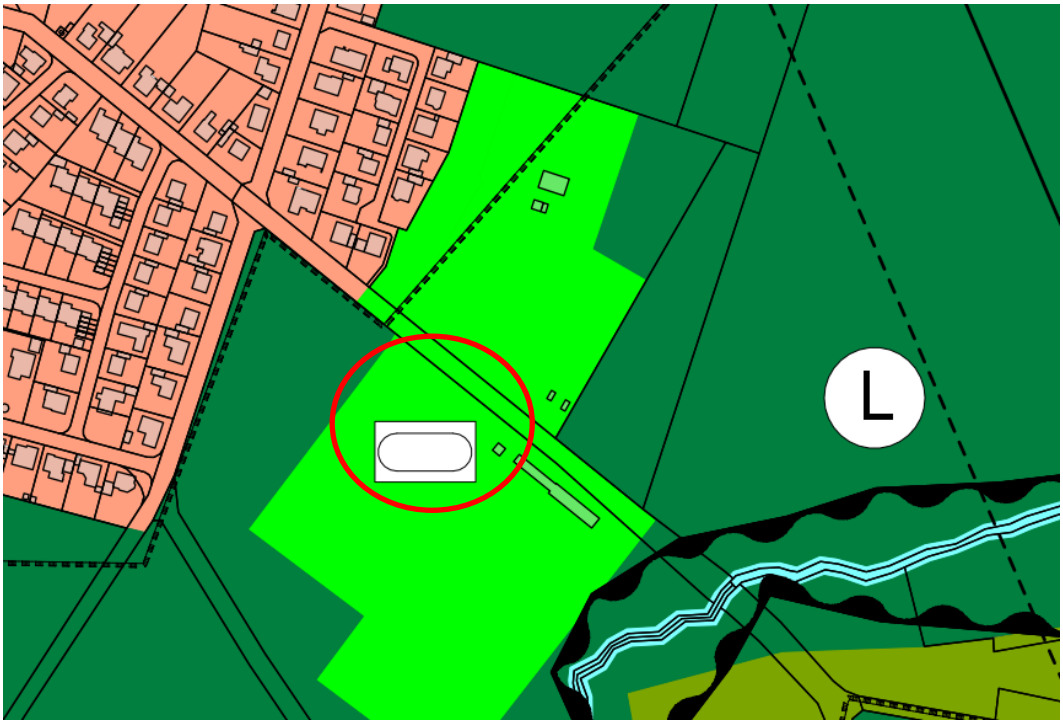


Auszug Regionalplan Münsterland, Stand: 2018

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Gesamtfläche als Grün- und Freifläche mit der Spezifikation „Sportplatz“ dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird deshalb – parallel laufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 – eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt: Im Rahmen der 39. Änderung werden die für das Vereinsheim benötigten Flächen von „Grünfläche / Sportanlage“ geändert in „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereinsheim“. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wird parallel zum Aufstellungsverfahren bei der Bezirksregierung gestellt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet „Emslandschaft“ (3710-0008).



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Rheine, Stand 2009

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Hauenhorst der Stadt Rheine. Das Vereinsgelände des Fußballvereins SV Germania Hauenhorst mit seinem Waldparkstadion befindet sich im Außenbereich. Westlich des Plangebietes grenzt ein kleines, ca. 100 m langes Waldstück an, dahinter beginnt der Siedlungsbereich von Hauenhorst mit vorwiegend Wohnnutzung. Nördlich grenzen weitere Wohnflächen sowie Anlagen und Sportfunktionsbauten des Tennisclub TC Hauenhorst e.V. sowie SV Germania Hauenhorst (u.a. das Clubhaus und Freilufttennisanlagen Tennisvereins TC Hauenhorst e. V.; Trainings- und Fußballplätze des SV Germania Hauenhorst inklusive Vereinsgebäude) an. Im Osten schließen Waldflächen an das Waldparkstadion des Fußballvereins.

Seit 1973 befindet sich bereits ein Vereinsgebäude mit Umkleiden, Duschen und Abstellräumen auf dem Sportgelände des SV Germania Hauenhorst, welches jedoch nie als klassisches Vereinsheim ausgebaut wurde, da der Gasthof „Lindenhof“ seit 1958 als offizieller Vereinstreff der Germanen galt.

Das Plangebiet ist geprägt durch Sportinfrastruktur, die insbesondere für das Fußballspielen ausgelegt ist. Nördlich des Plangebiets liegen ein Sportplatz, Tennisplatz mit Nebengebäude und ein allgemeines Wohngebiet. Südwestlich liegen die Anlagen des SV Germania Hauenhorst mit dem Waldparkstation, dem zuvor beschriebenen Vereinsgebäude, ein Kassenhäuschen, eine kleine Tribüne und eine PKW-Stellplatzanlage.

Der Geltungsbereich umfasst einen straßenbegleitenden Baumbestand, einen vom Sportverein betriebenen Kinderspielplatz und eine zurzeit ungenutzte Grünfläche.

4.2 Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die vorhandenen Anlangen und Gebäude südlich des Hessenweges befinden sich im Außenbereich und sind gem. § 35 BauGB in der Vergangenheit planungsrechtlich zugelassen worden.

Nördlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 195, Kennwort: „Sportpark Hessenweg“, der ein Sondergebiet mit Flächen für Sportplatz, Sportanlage mit der Zweckbestimmung Tennis, Grünflächen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Westlich der Straße Vennweg ist ebenfalls die Bebauung auf Grundlage eines Bebauungsplanes errichtet worden (Nr. L 38, Kennwort: „Hauenhorst-Hilgenfeld“), der ein Reines Wohngebiet (WR) ausweist.

4.3 Emissionen / Immissionen

Zurzeit wirken keine Immissionen auf das Plangebiet ein. Jedoch ist die zukünftige Nutzung mit möglichen Lärmemissionen verbunden, die im Rahmen eines Schallgutachtens näher untersucht werden sollen.

4.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Mesumer Straße, die in Ost-West-Richtung den Stadtteil Hauenhorst teilt. Über den Hessenweg und den Vennweg kann die Mesumer Straße vom Plangebiet aus angefahren werden. Während der Hessenweg und der Vennweg klassische Anliegerstraßen sind, ist die Mesumer Straße als Landstraße klassifiziert und bietet Anschlüsse an das überregionale Straßennetz (z.B. B 70, B 481, BAB 30).

Über die Linie C7 des Stadtbussystems mit der Haltestelle „Eichendorffstraße“ an der Mesumer Straße ist das Plangebiet an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Hessenweg sind alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur verlegt, die für das Bauvorhaben von Bedeutung sind.

4.6 Altlasten / Bodenkontamination / Kampfmittel

Die als Vereinsheimstandort angedachte nördliche Teilfläche des SV Germania Hauenhorst ist weder als Altlasten- noch als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Kampfmittelverdacht besteht lediglich auf der Sportfläche nördlich des Hessenweges.

Auszug GIS Stadt Rheine, Kampfmittelverdachtsflächen; Stand 2021

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Altlasten oder Kampfmittel in der Bauphase gefunden werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Die Errichtung eines Vereinsheims für die in Hauenhorst und Catenhorn ansässigen Vereine dient einerseits zur Aufrechterhaltung des Vereinslebens im Stadtteil, andererseits ist sie aber auch für einen transparenten Planungs- und Abwägungsprozess mit Interessensausgleich von geplanten und bestehenden Nutzungen sowie privaten und öffentlichen Interessen von Bedeutung. Wie die bestehenden Sorgen der Anrainer zeigen, ist insbesondere die Nutzungsart und -intensität bei der Umsetzung des Vorhabens von besonderer Wichtigkeit. Das Bauleitplanverfahren soll eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen ermöglichen.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Vereinsheim“ sind Vereinsheimgebäude mit den dazugehörigen Funktionseinrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Das Vereinsgebäude dient in erster Linie den fünf Vereinen als Kommunikations- und Schulungsraum, Gastraum, Sanitärräumen sowie Abstell-, Probe-, Fitness- bzw. Lagermöglichkeit.

Veranstaltungen im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ wie z.B. Karnevals- und Weihnachtsfeiern oder Sommerfeste sind maximal 18 Mal im Jahr zulässig, jedoch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden hintereinander.

Eine Kumulation, d.h. die Ausnutzung von 18 seltenen Ereignissen beim Sportbetrieb nach der 18. BImSchV plus zusätzlichen 18 seltenen Ereignissen nach der Freizeitlärmrichtlinie bei einer außersportlichen Nutzung des Vereinsheimes sind ausdrücklich nicht zulässig. Aus diesem Grund wir die Gesamtzahl der sog. seltenen Ereignisse auf insgesamt 18 beschränkt. Dies soll den Lärm-, Bestands- und Nachbarschutz der umliegenden Wohnquartiere garantieren. Weitere Nutzungsbedingungen und -einschränkungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den beteiligten Ämtern abzustimmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche (GR) von 440 m² für das Hauptgebäude fest. Diese Zahl entspricht dem ausgewiesenen Baufeld und gibt geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten.

Das ausgewiesene Baufenster, dessen Maße sich an den Entwürfen des Vereinsheimes orientieren, ist so verortet, dass es bereits bestehende versiegelte Flächen für die Zuwegung nutzt und den größtmöglichen Abstand zur umgebenden Wohnbebauung bietet. Dies kommt sowohl der Bodenversiegelung als auch dem Immissionsschutz zugute. Das zukünftige Bauvorhaben kann nur in dem dafür vorgesehenen Baufenster realisiert werden. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.

In einem Abstand von 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie des Hessenwegs wird das Baufenster verortet und überlagert geringfügig den schützenswerten Kronenbereich der Bestandsbäume. Der Kronenbereich der Bestandsbäume bleibt jedoch unbetroffen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies soll ein Einfügen in den ländlichen Raum und durch das vom bestehenden Vereinsgebäude des SV Germania Hauenhorst geprägte Landschaft sicherstellen.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe von maximal 5,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches definiert. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Hessenweg) angrenzend an den Geltungsbereich. Diese Gebäudehöhe soll ein Einfügen in den ländlich geprägten Raum sicherstellen und sich an das bestehende Vereinsgebäude anpassen.

Darüber hinaus führen durch das Plangebiet zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Diese Telekommunikationslinie kann man sich wie einen horizontal über der Landschaft verkaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30 – 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Entsprechend wurden in den Bebauungsplan Bauhöhenbeschränkungen festgesetzt, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke inkl. des Schutzkorridors nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

2.3.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird ein Flachdach oder Pultdach mit max. 5° Dachneigung festgesetzt.

Dachflächenfenster zur notwendigen Beleuchtung des Gebäudes dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, um die eine angemessene, extensive Dachbegrünung nicht auszuschließen.

2.3.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Dächer bis max. 5° Dachneigung unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungsrichtlinie vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, um dem Umwelt- und Naturschutz entgegenzukommen. Die Dachbegründung ist mit einer Substratmächtigkeit von mind. 10 cm auszuführen und soll mindestens extensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

2.4 Planungsalternativen

Da die fünf Sport- und Gesellschaftsvereine möglichst ohne aufwändige Absprache mit „Dritten“ ungehindert Zugang zu den Räumlichkeiten des Vereinsheimes wahren möchten, sind Alternativstandorte im Stadtteil Hauenhorst bzw. Planungsalternativen ausgeschlossen. Durch die festgesetzten städtebaulichen Kennzahlen, die Ausweisung eines klar definierten Baufeldes und tiefergehende textliche Festsetzungen wird der Eingriff in das bisher unbebaute Grundstück so gering und so verträglich wie möglich gehalten.

2.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hessenweg, der bereits das bestehende Waldparkstadion verkehrlich erschließt.

Da sich im Hessenweg kein Regenwasserkanal befindet, werden die Technische Betriebe Rheine (TBR) hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung einen Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser zustimmen. Eine Niederschlagsentwässerung ist auf dem Grundstück zu realisieren. Die entsprechenden Unterlagen sind über den Kreis Steinfurt / Untere Wasserschutzbehörde im Bauantragsverfahren bei der TBR einzureichen.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung kann der vorhandene Schmutzwasseranschluss genutzt werden.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der mit dem Bauvorhaben verursachten Flächenversiegelung soll eine ca. 60 m lange und ca. 7 m breite Pflanzfläche realisiert werden. In dieser soll eine fünf-reihige Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzarten hergestellt und die Anpflanzung als frei wachsende Hecke bzw. Gehölzreihe, in Anlehnung an den nördlichen, straßenseitig vorhandenen Baumbestand der Eichenreihe, entwickelt werden.

Für die Anpflanzung sollen die folgenden standortheimischen Gehölzarten, in dem jeweiligen angegebenen Mengenanteil verwendet werden:

10 % Feldahorn (acer campestre)

10 % Eberesche (sorbus aucuparia)

20 % Haselnuss (corylus avellana)

20 % Weißdorn (crataegus monogyna)

10 % Salweide (salix caprea)

10 % Faulbaum (rhamnus frangula)

10 % Schwarzer Holunder (sambucus nigra)

10 % Hundsrose (rosa canina)

Die Gehölze sollen in Baumschulqualität als Heister (gilt für die Baumarten Feldahorn und Eberesche) oder Sträucher, zwei Mal verpflanzt, in einer Höhe von 100 – 150 cm (Baumarten) oder 60 – 100 cm (Straucharten), ohne Ballen oder evtl. mit Tropfballen gepflanzt werden.

Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe jeweils 1,0 m, Reihenabstand jeweils ca. 1,20 m. Bei fünf Pflanzreihen und einer Länge der Pflanzfläche von ca. 60 m werden insgesamt ca. 300 Pflanzen benötigt.

Die Gehölzanpflanzung soll unbedingt im Herbstzeitraum (Anfang November bis Mitte Dezember) ausgeführt werden.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO_2 geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zubringerstraßen und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung des Vereinsheims dazu bei, vorhandene Infrastrukturen im Sinne einer flächensparenden Stadtteilentwicklung zu nutzen. Darüber hinaus soll eine Gehölzanpflanzung im Plangebiet umgesetzt werden, um den Eingriff in die Natur – außerhalb des Siedlungszusammenhanges – zu kompensieren und einen Versiegelungsausgleich sicherzustellen. Der Ausgleich findet somit direkt am Ort des Eingriffes statt, was dem Mikroklima positiv zugutekommt.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Durch den Bau eines Vereinsheimes und der einhergehenden Versiegelung führt zu

- einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperaturausgleich).

Durch die Festsetzung einer verbindlichen Dachbegrünung wird der Eingriff in die Natur kompensiert und nachhaltig geregelt. Dies hat einen positiven Effekt auf den kommunalen Klimaschutz.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bauleitplanung sollen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung negative Folgen in Natur und Landschaften analysiert und durch angemessene Maßnahmen ausgeglichen werden. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist für eine Ausgleichspflanzung aufgrund der Flächenversiegelung des Vorhabens vorgesehen. Im Rahmen der Bearbeitung des

Umweltberichtes des Sachverständigenbüros öKon hat sich ergeben, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Eingriff in die Natur durch die im Geltungsbereich festgesetzte Aufforstungs- und Anpflanzungsfläche rechnerisch und ökologisch ausgeglichen ist.

Konkrete Hintergründe sind dem beigefügten Umweltbericht des Sachverständigenbüros öKon zu entnehmen.

3.3 Baumschutz

Die Planung soll den bestehenden, straßenbegleiteten Baumbestand am Hessenweg aufnehmen und planungsrechtlich mit einem Erhaltungsgebot sichern, sodass dieser trotz Bau und Umsetzung des Vereinsheimes erhalten bleiben kann. Entsprechende textliche Festsetzungen zum Schutz des Baumbestandes sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurden auch die Bestandsstrukturen im Rahmen des Umweltberichtes und der Artenschutzrechtlichen Prüfung näher untersucht. Beide Gutachten sind Anlage dieses Bebauungsplanes.

3.4 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ sowie die Errichtung des Vereinsheimes sind keine negativen Auswirkungen auf Mensch und / oder Umwelt zu erwarten. Zu dieser Erkenntnis kommen die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung angefertigte schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Fachprüfung der externen Fachbüros.

Grundsätzlich werden keine sonderlich neuen Nutzungsmöglichkeiten auf dem bisher genutzten Vereinsgelände geschaffen, die nicht im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzungen vorhanden oder einhergehen würden (u.a. Mannschafts- / Vorstandssitzungen).

3.4.1 Lärmgutachten

Ein erster schalltechnischer Bericht des Sachverständigenbüros Kötter Consulting Engineers lag über die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des geplanten Vereinsheimes vor. Da dieses Gutachten nicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes geeignet war, wurde ein zweites schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Auswirkungen des Bebauungsplanes sowie der zukünftigen Nutzung auf die Umwelt und die nähere Wohnumgebung untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung des Sachverständigenbüros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (Bericht Nr. 4759.1/01) liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei und kommt zum Ergebnis, dass bei regulärer Nutzung (nur in den Tagzeiträumen) die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Darin inbegriffen sind auch mögliche PKW-An- und Abfahrten außerhalb des Tageszeitraums. Auch für sog. seltene Ereignisse, also besondere Veranstaltungen tagsüber und während des Nachtzeitraumes, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen (u.a. Begrenzung der Anzahl der besonderen Veranstaltungen im Jahr, das Schließen von Türen und Fernstern) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes eingeflossen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse damit abschließend geprüft, weitere Bestimmungen hinsichtlich des Lärmschutzes und der Nutzungsbeschränkungen werden als Nebenbestimmungen in die bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung des Vereinsheimes aufgenommen.

3.4.2 Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 317, Kennwort: „Vereinsheim Hauenhorst“ wurde ein Umweltbericht sowie eine Artenschutzrechtliche Fachprüfung durch das Sachverständigenbüro öKon erarbeitet. Beide Fachgutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung des Vereinsheimes auf das Schutzgut Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit, bei Begrenzung besonderer Veranstaltungen und der Schließung von Fenstern und Türen, keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus bewertet der Bericht die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von konfliktmindernden Maßnahmen wie dem weiterzugehenden Erhalt von Bäumen, einer Bauzeitenbeschränkung sowie eines vorgegebenen Zeitraumes für Gehölzfällungen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW kann der im Plangebiet verursachte Eingriff durch die interne Gehölzanpflanzung (s. Kapitel 2.7) rechnerisch komplett ausgeglichen werden.

Die Ergebnisse beider Fachgutachten sind als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch die Bestandsbäume im Geltungsbereich entlang des Hessenweges mit einem Erhalt planungsrechtlich langfristig gesichert.

4 Flächenbilanz

Das Geltungsbereich des Sondergebietes hat eine Fläche von ca. 2.667 m² (0,27 ha).

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.03.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	01.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	14.04.2021 – 19.05.2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	22.01.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	31.01.2022 – 14.03.2022
Bürgerversammlung	24.02.2022
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	11.05.2022 (StUK) 17.05.2022 (Rat)
Rechtskraft	vsl. III. /2022

Rheine, 19.04.2022
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung