

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen (ehem. Kämpers)“, der Stadt Rheine

hier: Beschluss und Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30. August 2023 folgenden Beschluss gefasst:

Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von einem Monat erneut öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Überarbeitung des Entwurfs umfasst die nachfolgenden stichpunktartig benannten Änderungen/Ergänzungen:

a) Zeichnerische Änderungen/Ergänzungen:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches im Westen zur nahezu vollständigen Herausnahme des FFH- und Naturschutzgebietes;
- Anpassung der festgesetzten Lärmpegelbereiche sowie der Bereiche mit Vorgaben zum Schutz von Außenwohnbereichen an den aktualisiert ergänzten Stand der Schalluntersuchung;
- Änderung der Festsetzung der im Geltungsbereich verbleibenden Teilflächen der Emsaue (vorher: Öffentliche Grünflächen, künftig: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Als öffentliche Grünfläche verbleibt lediglich der im Grenzbereich von Emsaue und geplantem Wohngebiet von der Bayernstraße nach Norden verlaufende Fußweg mit Anbindung an den Emsradweg;
- Streichung der festgesetzten offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2;
- Anpassung der Bezugspunkte für Höhen baulicher Anlagen an die neu vorliegende Erschließungsplanung sowie Änderung der in den Straßenverkehrsflächen dargestellten geplanten Höhenlage der Planstraßen;
- Festsetzung des geplanten Regenwassersickerbeckens als Fläche für die Wasserwirtschaft (zuvor: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum“);
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen im Norden des WA6 zugunsten der Errichtung einer Energiezentrale;
- Änderung der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze im WA6 in Folge des „Flächenverlustes“ für die Energiezentrale sowie damit verbundene Optimierung der Zufahrtssituation zugunsten einer Aussparung der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume an der Wendeanlage. Daraus folgend Anpassung der mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen;

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Direktionsgebäude (Angleichung an die Flucht der westlich gelegenen Baufenster entlang der Hauptzufahrt);
- Ergänzung eines bislang fehlenden Bestandsbaumes am Helschenweg;
- Ergänzung einer nachrichtlichen Darstellung eines vorhandenen Elektro-Steuerkabels;
- Die Festsetzungen im überbaubaren Bereich in 2. Reihe nördlich des Helschenwegs (westlicher Teil des Quartiers 9 im Städtebaulichen Entwurf, bisher WA2) werden so geändert, dass hier die Festsetzungen des WA3 gelten. Das Baufeld soll zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche 5 Meter statt nur 3 Meter Abstand halten. Die überbaubare Fläche wird des Weiteren so eingekürzt, dass sie eine rechteckige Form ohne Auskragung im Südosten annimmt.

b) Änderungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen:

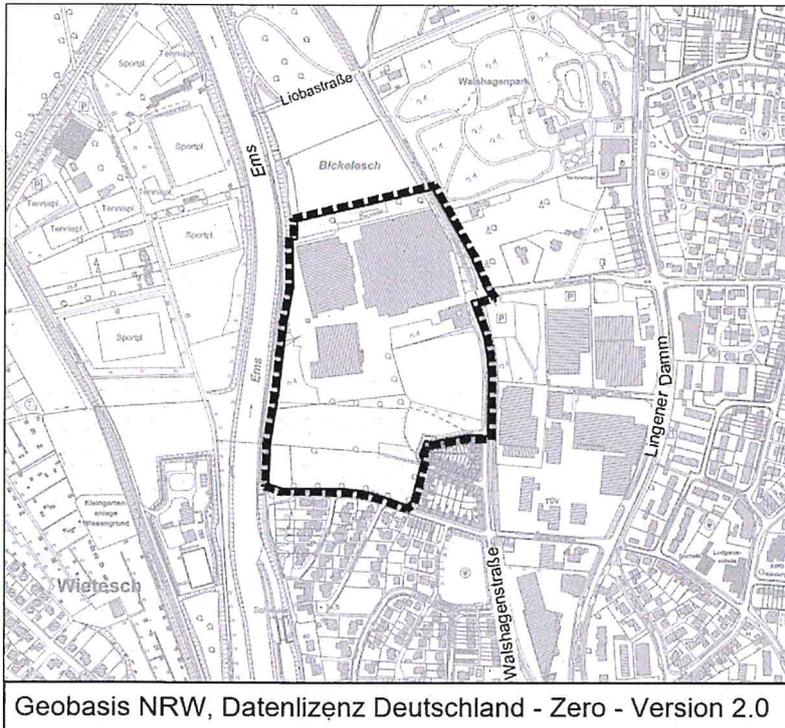
- Klarstellungen bereits vorhandener Festsetzungen:
 - 2.2: Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen gilt nach den Vorgaben der BauNVO, bei Tiefgaragen abweichend bis zum veranschlagten Maß;
 - 9.1 – 9.3: Anwendung der Schallschutzfestsetzungen ist auch im Freistellungsverfahren erforderlich;
 - 10.1.4: Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen gilt nicht in Bereichen von zulässigen oberirdischen Stellplätzen;
- TF 1.2: Ergänzender Ausschluss von Nutzungsarten im eingeschränkten Gewerbegebiet (weitere Arten von Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie Tankstellen)
- TF 2.1: Erweiterung des maximalen Maßes des Herausragens von Tiefgaragen über die Geländeoberfläche (vorher: max. 1 m, künftig: im Mittel max. 1 m). Die maximale Überschreitung an Hochpunkten des Herausragens wird in dem Zusammenhang auf max. 1,80 m begrenzt)
- TF 3.2: Ergänzung, dass Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Energie (z.B. Wärmepumpen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind
- TF 7: Streichung einer Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Maßnahmen im Bereich der (ehemals als öffentliche Grünfläche festgesetzten) Emsaue
- TF 8.2, 8.3 und 10.1.5: Fortschreibung der Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Fortschreibung des Umweltberichtes
- TF 8.4 neu: Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall
- TF 10.1.1: Streichung der Festsetzung zur Begrünung offener Stellplätze (wäre sonst abweichend und konkurrierend zur Stellplatzsatzung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Südseite des Flurstückes 137 sowie einer Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Westen bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 74,
- Im Osten: durch die Westseiten der Flurstücke 191 und 165 (Walshagenpark), 155 (Römerstraße) sowie 11 (Ostseite Walshagenstraße), durch die Süd- bzw. Südostseite des Flurstückes 104 (Helschenweg) und die Westseite des Flurstückes 153 (Bextenstraße),
- Im Süden: durch die Nordseite der Flurstücke 506 (Bayernstraße) und 77,
- im Westen: durch die Ostseite der Flurstücke 165, 164, 163, 162, 161, 50 und 77.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 159 und 160 der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Wesentliches Ziel der Planung ist es den im Siedlungsgefüge der Stadt Rheine integrierten Standort baulich zu entwickeln, insbesondere zum Zwecke der Wohnraumversorgung, und ihn zukunftsfähig mit Blick auch auf die teils erhaltenswerte Bausubstanz aufzustellen.

Der Entwurf des o.g. Bauleitplans nebst Begründung, die verwendeten DIN-Normen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom **19.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023** montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im „Europa-Viertel am Waldhügel“ (ehem. Damloup-Kaserne), Mittelstraße 17, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer E.25, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Bei Bedarf vereinbaren Sie bitte per E-Mail: frank.gerdes@rheine.de oder unter der Telefonnummer, 05971/939419 vorab einen Termin.

Darüber hinaus kann der Entwurf des Bauleitplans im Internet unter [www.rheine.de/Stadtentwicklung & Wirtschaft/Planen, Bauen, Wohnen/Stadtplanung/aktuelle Bürgerbeteiligungen](http://www.rheine.de/Stadtentwicklung%20%26%20Wirtschaft/Planen,%20Bauen,%20Wohnen/Stadtplanung/aktuelle%20B%C3%BCrgerbeteiligungen) eingesehen werden.

Für diesen Bauleitplan sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

1. 46 Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, davon 29 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und 17 von Behörden und

-
- sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen insbesondere zu folgenden umweltbezogenen Themen:
- Geschossigkeiten, Wohneinheiten, Bauhöhen und Versiegelung.
 - Arten-, Natur-, Umwelt und Klimaschutz, insbesondere zum Bodenschutz, Erhalt von Bäumen/Wald und der Wiese, zum Erhalt der Naherholungsfunktion der grünen Strukturen und Schutz des FFH-Gebiets Emsaue,
 - Emissionen.
 - Belange des Denkmalschutzes (Kritik an Orts- und Landschaftsbildsbeeinträchtigung, Bitte um Erhalt prägender Gebäude und Strukturen)
 - Starkregen- und Hochwasserschutz / Entwässerung
 - Kosten und Folgekosten der Planung
 - Verkehrsaufkommen und Stellplatzsituation, Querungen der Bahnübergänge
 - Soziale Aspekte (Wohndichte, bezahlb. Wohnraum, Verdrängung bestehend. Kleingewerbes)
 - Altlasten und Abfallwirtschaft
 - Regenerative Energien
2. 37 Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, davon 20 aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und 17 von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen insbesondere zu folgenden umweltbezogenen Themen:
- Geschossigkeiten, Wohneinheiten, Bauhöhen und Versiegelung.
 - Arten-, Natur-, Umwelt und Klimaschutz, insbesondere zum Bodenschutz, Erhalt von Bäumen/Wald und der Wiese, zum Erhalt der Naherholungsfunktion der grünen Strukturen und Schutz des FFH-Gebiets Emsaue, Bedenken zum Ausgleich
 - Emissionen.
 - Belange des Denkmalschutzes (Kritik an Orts- und Landschaftsbildsbeeinträchtigung, Bitte um Erhalt prägender Gebäude und Strukturen)
 - Starkregen- und Hochwasserschutz / Entwässerung
 - Kosten und Folgekosten der Planung
 - Verkehrsaufkommen und Stellplatzsituation, Querungen der Bahnübergänge
 - Soziale Aspekte (Wohndichte, bezahlb. Wohnraum, Verdrängung bestehend. Kleingewerbes)
 - Altlasten und Abfallwirtschaft
 - Hinweise zur Versorgung und zu Leitungen, zu Brandschutzbelangen
 - Regenerative Energien
3. Umweltbericht zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit landschaftspflegerischen Fachbeitrag, insbesondere mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit (insb. Immissionen wie Schall und Gerüche), Pflanzen (Biotoptypen u.a.; Vegetationsfläche), Tiere (v.a. Vögel, Fledermäuse; Lebensraum) und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Fläche (Schutzwürdigkeit; Flächen-/Funktionsverluste), Wasser (Schutzgebiete; Versickerung; Empfindlichkeit u.a.), Klima und Luft, Landschaftsbild und naturbezogene Erholung (Naturraum, Kultur-/Parklandschaft; Wegebeziehungen usw.), Kultur- und sonstige Sachgüter (insb. Boden-, Baudenkmäler), zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie zu den Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur Betrachtung von Planungsalternativen (Büro Lindschulte, Nordhorn; August 2023)
4. Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II) mit den Ergebnissen zu den faunistischen Erfassungen aus 2021 (Brutvogelkartierung, Fledermauskartierung) und mit Aussagen zu sonstigen planungsrelevanten Arten, zu artenschutzrechtlich

- erforderlichen Arten als Anhang zum Umweltbericht (öKon GmbH, Münster; Fachbeitrag v. 15.03.2022)
5. Kurzbericht Biotoptypenkartierung v. 15. April 2021 als Anhang zum Umweltbericht (öKon GmbH, Münster)
 6. FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung v. 07.10.2022 zum Plangebiet im Hinblick auf das FFH-Gebiet Emsaue (DE-3711-301) als Anhang zum Umweltbericht. (Büro Lindschulte, Nordhorn; Oktober 2022)
 7. Maßnahmenbeschreibung externe Kompensationsmaßnahme als Anhang zum Umweltbericht (Büro Lindschulte, Nordhorn)
 8. Verkehrsuntersuchung v. 29.07.2023 mit Aussagen zur Ausgangslage, zur fachlich prognostizierten Verkehrsentwicklung durch das Bauvorhaben, einer Einordnung des Erfordernisses zur Sicherung der Bahnübergänge, einer Auswirkungsanalyse auf das umliegende Straßennetz (Knotenpunkt Römerstraße/Lingener Damm) und der diesbezüglichen Bewertung der Verkehrsqualität gemäß HBS. (TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Essen).
 9. Erschließungsentwurf Verkehr des Ingenieur- und Planungsbüros Sommerfeld, 49828 Neuenhaus, Arbeitsstand mit Letztänderung v. 24.07.2023
 10. Erschließungsentwurf Entwässerung des Ingenieur- und Planungsbüros Sommerfeld, 49828 Neuenhaus, Stand v. 04.04.2023
 11. Schalltechnischer Bericht NR. LL17508.1/01 zur Verkehrslärmsituation mit Aussagen zum Verkehrslärm und den Emissionen/Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr für das Plangebiet sowie zur Festlegung von Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen (Büro ZECH, Lingen; Bericht v. 17.03.2023).
 12. Gutachterliche Stellungnahme zum Gewerbelärm im Planbereich mit Beurteilungen zu möglichen bzw. nicht möglichen Ein- bzw. Auswirkungen auf vorhandene und geplante Nutzungen in und um das Plangebiet (Büro ZECH, Lingen; Bericht v. 19.10.2022)
 13. Geotechnischer Bericht Nr. 200013-22 mit Informationen zur Geländemorphologie, zu Grundwasser und Versickerung, zum Plangebiets-Baugrund und zur Ausbaueignung für Verkehrsflächen wie auch zu punktuell erbohrten Altlasten und damit verbundenen Vorsorgepflichten bei Erdarbeiten. (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn; Bericht v. 24.03.2022)
 14. Untersuchung und Bewertung der Schutzwürdigkeit des Oberbodens auf den baulich bislang nicht genutzten Plangebietsbereichen (Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher und Partner mbH, Lingen, Bericht v. 18.10.2022)
 15. Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden und stichpunktartigen Nachuntersuchung von durch Altlastenbeeinträchtigung betroffene Plangebietsbereiche (Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher und Partner mbH, Gronau, Bericht v. 18.11.2020)
 16. Energiekonzeptentwurf (GEO - Graftschafter Energie Verwaltungs GmbH, Nordhorn; Stand August 2023)

Bekanntmachungsanordnung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BekanntmVO in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine wird die vorstehende Bekanntmachung hiermit angeordnet und öffentlich bekannt gemacht.

Rheine, 5.9.2023



Dr. Peter Lüttmann
Bürgermeister