

## Vorlage Nr. 006/07/1

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 17,**  
**Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>08.05.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Schröer</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>	<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung <small>(Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)</small>
	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Eigenanteil		
€	€	€	<input type="checkbox"/> keine €	siehe Ziffer _____ der Begründung

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.
- in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18. April 2007 zu den Punkten I. 1.1 und 1.2 die Abwägung und den Abwägungsbeschluss gegenüber dem Verwaltungsvorschlag geändert. Zur Information sind nachfolgend die Anregungen mit der neuen Abwägung aufgenommen. Entsprechend der geänderten Abwägung sind auch die Inhalte des Punktes „III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB“ anzupassen. Zur besseren Übersicht sind in dieser Ergänzungsvorlage neben dem geänderten Punkt „III“ auch die übrigen Beschlüsse des Rates aufgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat am 18. April 2007 folgende Beschlüsse gefasst:

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

##### **1.1 Möglicher Erwerber eines Grundstücks im Plangebiet, 48431 Rheine**

Schreiben vom 26. 11. 2006

##### Inhalt:

*„im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Basilikastraße“ möchten wir als Käufer zweier Grundstücke am Hemelter Bach folgende Anregungen und Bedenken vorbringen:*

*Der Bebauungsplan sieht derzeit für die Grundstücke am Stadtparkrand (WA 1 außer Grundstück Nr. 1.12) eine zweigeschossige Bebauung mit Zeltdach vor.*

- Diese Art der Bebauung halten wir für ortsuntypisch und beliebig gewählt an dieser Stelle. Im gesamten Umfeld dieses Baugebietes findet sich keiner der hier gewünschten Gebäudetypen.*
- Bis auf die o.g. Grundstücke des WA 1 ist in einem überwiegenden Teil des Baugebietes (WA 2) weder eine einheitliche Dachform noch –ausrichtung festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht gibt es keinen nachvollziehbaren Grund, für die Grundstücke am Parkrand eine spezielle Dachform vorzugeben.*
- Die Grundstücke am Hemelter Bach haben eine Nord-Ost-Ausrichtung. Die o.g. Festsetzungen (Zeltdach mit zwingender Zweigeschossigkeit) schränken die Beplanbarkeit der ohnehin schwierig zu erschließenden Grundstücke unnötig ein.*

*Um ein einheitliches, städtebaulich ansprechendes Straßenbild in dem neuen Quartier „Am Stadtpark“ zu erzeugen, regen wir an:*

- *Für das WA 1 und WA 2 eine einheitliche Dachform (z.B. Satteldächer) mit einer bestimmten Dachneigung (Abweichung +/- 5 Grad) festzusetzen, sowie die Hauptfirstrichtung vorzugeben.*

*alternativ*

- *Die Dachform auch für das gesamte WA 1 nicht einzuschränken, d.h. die Festsetzungen des WA 1 an dass WA 2 anzupassen.*

*Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen erfolgreich diskutiert werden."*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass im gesamten Plangebiet für die äußeren Baufelder eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt wird: Entlang der Basilikastraße und der Elter Straße werden II-III geschossige Gebäude gefordert, entlang der Abgrenzung zum Stadtpark sind zwingend II-geschossige Gebäude zu errichten. Diese Vorgabe verfolgt das Ziel, das Gebiet nach Außen als relativ einheitliches Baugebiet erscheinen zu lassen. Im zentralen Bereich sind die städtebaulichen Vorgaben demgegenüber gelockert, um hier der architektonischen Gestaltung einen größeren Spielraum zu bieten. Insgesamt bietet sich damit für jeden Bauherren die Möglichkeit, ein seinen Vorstellungen entsprechendes Gebäude – bei der Wahl eines entsprechenden Grundstücks – zu errichten.

Die im Planentwurf vorgeschlagene Grundstücksaufteilung für die Fläche angrenzend an den Hemelter Bach nimmt die angesprochene Ausrichtung insofern auf, als die Grundstücke relativ großzügig geschnitten werden sollen. Auf Grund dieser Größe bietet sich ausreichender architektonischer Spielraum, auf den Grundstücken Gebäude zu errichten, die eine Nutzung nach dem Sonnenstand ermöglichen. Die Grundstücke sind so tief bemessen, dass sich – außerhalb des Gebäudeschattens – ein sonniger Sitzplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich anlegen lässt.

Der Bauzeile entlang der Hemelter Bachaue kommt aus städtebaulicher Sicht besondere Bedeutung zu, da dieser Bereich auch auf Grund der Höhenlage aus dem nordöstlich angrenzenden Stadtpark wahrnehmbar ist. Für diese Bauzeile wird deshalb ein relativ homogenes Erscheinungsbild vorgegeben, dass sich in einer zwingenden Zweigeschossigkeit und geringer Variation hinsichtlich der Dachform und Dachneigung widerspiegelt. Aufgrund der besonderen Lage sollen diesen Vorgaben – Zeltdach mit 20° – 40° Neigung – nicht verändert werden. Der entsprechenden Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

## **1.2 Möglicher Erwerber eines Grundstücks im Plangebiet, 48429 Rheine**

Schreiben vom 20. 11. 2006

Inhalt:

*„ich möchte Ihnen mit diesem Schreiben ein Anliegen bzgl. des oben genannten Bebauungsplanes vortragen. Es betrifft die Grundstücke des Baugebietes, die nach hinten hin direkt an den am Rande des Stadtparks verlaufenden Hemelter Bach angrenzen.*

*In diesem Bereich macht der Bebauungsplan in der jetzigen Fassung recht strikte Vorgaben, was eine mögliche Bebauung angeht. So ist z.B. eine zwingend 2-geschossige Bauweise vorgeschrieben, die nach oben hin mit einem Zeltdach abgeschlossen werden muss.*

*Ich kann gut verstehen, dass im Bereich der Basilikastraße und Elter Straße, wo Gebäude der Firma F.A.Kümpers erhalten bleiben, eine zweigeschossige Bauweise positiv zum Gesamteindruck des Straßenbildes beiträgt. Außerdem erfüllt sie hier einen Lärmschutzzweck für die dahinter im Baugebiet liegenden Grundstücke. Diese Argumente zählen aber nicht für die Bebauungsgrenzen zum Stadtpark hin.*

*Als weiteres Argument möchte ich die ungünstige Ausrichtung dieser Grundstücke bzgl. Sonneneinstrahlung nennen. Wer seinen Garten mit Terrasse geschützt hinter dem Haus plant, der legt diesen somit auf die (Nord)-Ost-Seite des Hauses, so dass das Haus mittags und abends der Sonne im Weg steht. Je höher ich das Haus dann im Außenbereich ziehe, um so weiter muss ich in den Garten ausweichen, um noch Sonneneinstrahlung zu bekommen.*

*Ich bitte Sie daher, den Bebauungsplan in diesem Bereich an den Plan des Mittelteils anzupassen, in dem ja auch keine zwingende Zweigeschossigkeit sowie die strikte Vorgaben bzgl. der Dachform vorgeschrieben wird. Auch müsste die Angabe bezüglich der Traufhöhe natürlich mit angepasst werden.*

*Ich möchte in diesem hinteren Bereich ein Grundstück erwerben und bin mir noch nicht sicher, wie dieses genau bebaut werden soll. Ich weiß aber aus Gesprächen mit anderen Interessenten und Käufern aus diesem Bereich, dass diese ebenfalls eine Lockerung dieser Auflage befürworten würden. Wer gerne voll zweigeschossig bauen möchte (Type „Stadtvilla“), kann dieses ja auch nach der Lockerung der Vorgaben tun.*

*Ich weiß nicht, welche Straßentyp (Geschwindigkeitsbeschränkung) vorgesehen ist, aber würde sehr befürworten wenn die Straße als Spielstraße angelegt würde.*

*Ich hoffe auf Ihr Verständnis und würde mich freuen, wenn Sie meine Anregung umsetzen könnten.*

*Zu Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gerne zur Verfügung.“*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan insgesamt für die Bebauung entlang des äußeren Randes des Geltungsbereiches Vorgaben hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse enthält. Diese Vorgaben dienen dazu, das Plangebiet nach Außen

als städtebaulich einheitlich erscheinen zu lassen. Insbesondere die Bebauung entlang des Hemelter Baches, die zum Teil aus dem nördlich angrenzenden Stadtpark wahrnehmbar ist, soll von der Geschossigkeit her ein einheitliches städtebauliches Bild abgeben. Bei der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ergeben sich Grundstücksbreiten von ca. 20 m. Bei dieser Breite ist es bei entsprechender Grundrissplanung möglich, auf der Südseite der Gebäude Terrassen anzulegen, die optimal hinsichtlich der Besonnung ausgerichtet sind. Der Anregung hinsichtlich der Aufgabe der zwingenden Zweigeschossigkeit für diesen Bereich wird deshalb insgesamt nicht gefolgt.

Auch die Vorgabe der Dachform und der Dachneigung für die Bauzeile entlang des Hemelter Baches verfolgt das Ziel, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Da diese Bauzeile aus dem nördlich angrenzenden Stadtpark wahrnehmbar ist, kommt ihr besondere Bedeutung zu. Der vorgetragenen Anregung hinsichtlich der Freigabe der Dachneigung wird deshalb nicht entsprochen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt. Der gewünschte Ausbau als sog. Spielstraße ist damit vorgezeichnet.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:
---

## **II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

## **III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Verbreiterung des in einer Grünfläche integrierten Fußweges im südwestlichen Planbereich von bisher 4,0 m auf 5,0 m die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

#### **IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.