

Niederschrift

StUK/026/2018

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine
am 25.04.2018

Die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Andree Hachmann	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender
----------------------	-----	-----------------------------

Mitglieder:

Frau Marlen Achterkamp	CDU	Sachkundige Bürgerin
Herr Dominik Bems	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzender
Herr Horst Dewenter	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Markus Doerenkamp	CDU	Ratsmitglied
Frau Nina Eckhardt	CDU	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Norbert Kahle	CDU	Ratsmitglied
Herr Stefan Kutheus	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Bernhard Lang	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Frau Elke Rochus-Bolte	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzende
Frau Bettina Völkening	SPD	Ratsmitglied
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

beratende Sachkundige Einwohner:

Frau Natalia Ilenseer	Sachkundige Einwohnerin f. Integrationsrat
Herr Ludger Schnorrenberg	Sachkundiger Einwohner f. Seniorenbeirat

Herr Heinrich Thalmann	CDU	Sachkundiger Einwohner f. Beirat für Menschen mit Behinderung
------------------------	-----	---

Vertreter:

Frau Peggy Fehrmann	UWG	Vertretung für Herrn Heinrich Winkelhaus
Herr Stephan Huesmann	FDP	Vertretung für Herrn Dr. Rudolf Koch
Herr Reinhard Hundrup	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Vertretung für Herrn Robert Grawe
Herr Mirko Remke	CDU	Vertretung für Herrn José Azevedo

Verwaltung:

Herr Raimund Gausmann		
Herr Dr. Jochen Vennekötter		Fachbereichsleiter FB 5
Herr Martin Dörtelmann		Leiter Stadtplanung
Frau Elisabeth Gooßens		Produktverantwortliche Umwelt und Klimaschutz
Frau Anke Fischer		Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Heinz-Jürgen Jansen	DIE LINKE	Sachkundiger Bürger
Herr Dr. Rudolf Koch	FDP	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	UWG	Sachkundiger Bürger

Herr Hachmann eröffnet die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift

1.1. Niederschrift Nr. 24 über die öffentliche Sitzung am 31.01.2018

Herr Jansen bittet um Ergänzung von TOP 7. Hier fehle die Abstimmung über seinen Antrag.

Nach der Abstimmung über den Antrag von Herrn Bems lässt Herr Hachmann über den Antrag von Herrn Jansen abstimmen, den Beschluss dahingehend zu ergänzen, dass der aktuelle Bedarf an sozialem und bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden müsse.

Abstimmungsergebnis:

2 Enthaltungen

6 Ja-Stimmen

10 Nein Stimmen

Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Weitere Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche wurden nicht vorgetragen. Diese ist somit genehmigt.

1.2. Niederschrift Nr. 25 über die öffentliche Sitzung am 07.03.2018

Zur Niederschrift wurden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen. Diese ist somit genehmigt.

2. Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 07.03.2018 gefassten Beschlüsse

Herr Dörtelmann erklärt, dass alle Beschlüsse ausgeführt wurden.

3. Informationen der Verwaltung

3.1. Informationen der Verwaltung zur Stadtentwicklung

Herr Dörtelmann informiert, dass zwei Anträge der SPD-Fraktion vorliegen, die zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten aufgerufen werden. Weitere Informationen liegen nicht vor.

3.2. Informationen der Verwaltung zu Umwelt und Klimaschutz

3.2.1. Abschluss Förderprogramm "Anschlussvorhaben Masterplanmanagement"

Frau Gooßens teilt mit, dass das Förderprogramm zum 30.04.2018 auslaufe. Entsprechend der Vorgaben des Fördermittelgebers wurden in den letzten zwei Jahren, insbesondere Maßnahmen

zum „Zivilgesellschaftlichen Prozess“ entwickelt und umgesetzt. In Rheine betraf dies insbesondere die Umsetzung der Kampagne „Klimabotschafter für Rheine“. Frau Gooßens informiert weiter, dass sich neben den 30 Einzelpersonen auch zahlreiche Firmen und Vereine an der Aktion beteiligt haben. Mit einer umfangreichen Pressekampagne im Winter 2017/18 wurden insgesamt 12 Akteure mit Botschafter-Plaketten für ihren Einsatz für die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Über diese Multiplikatoren erreiche die Klimabotschafter-Kampagne mehr als 10.000 Bürgerinnen und Bürger in Rheine. Abschließend merkt Frau Gooßens an, dass diese Kampagne auch zukünftig weiter geführt werden soll, um weitere Akteure zu gewinnen, sich weiter zu vernetzen und den Austausch untereinander zu fördern.

3.2.2. Klimagipfel

Frau Gooßens informiert, dass der 5. Regionale Klimagipfel auf dem Campus der Hochschule in Osnabrück am 16. Mai 2018 stattfinden werde. Thema des diesjährigen Klimagipfels ist „Bildung für den Klimaschutz“. Neben dem „Markt der Möglichkeiten“, der von 40 Akteuren gestaltet wird, werden 10 Themenforen und ein Vortrag mit Herrn Sven Plöger angeboten. Die Stadt Rheine bietet einen kostenlosen Busverkehr nach Osnabrück an. Wer daran teilnehmen möchte, erhält nähere Informationen bei der Klimaschutzstelle der Stadt Rheine, Herrn Wermers.

4. Einwohnerfragestunde

1. Frage:

Herr Wisselmann möchte wissen, warum die Übernahme der Beschäftigten der Firma Mersch für den neuen Unternehmer im Bereich der Personenbeförderung nicht festgelegt wurde.

Herr Hachmann antwortet, dass dies nicht geregelt werden darf.

Herr Dr. Vennekötter ergänzt, dass das Nahverkehrskonzept im Ganzen abbildet wie die Stadt Rheine sich den ÖPNV vorstellt. Detailregelungen über den Markt werden dort nicht abgebildet, z.B. wer welche Beschäftigten hat. Das darf dort gar nicht festgeschrieben werden.

2. Frage:

Herr Wisselmann fragt weiter, nach dem § 8,3 Personenbeförderungsgesetz seien bei der Aufstellung des Nahverkehrskonzeptes die vorhandenen Unternehmen frühzeitig zu beteiligen. Ebenso sollen Behindertenbeirat und Seniorenbeirat beteiligt werden, um die Belange der Menschen die in ihrer Mobilität oder sensorisch eingeschränkt sind zu berücksichtigen. Ist dies in vollem Umfang erfolgt.

Herr Schmechtig antwortet, für die Aufstellung des Nahverkehrsplanes sei der Kreis Steinfurt zuständig. Dieser macht in Form von Regionalkonferenzen ein umfangreiches Verfahren. In diesen Regionalkonferenzen seien alle Busunternehmer, Vertreter von Behinderten- und Seniorenverbänden vertreten, sowie Fahrgastverbände. Die Stadt Rheine sei nicht zuständig für den Nahverkehrsplan.

3. Frage:

Herr Jens Topschall fragt nach, ob die 39 Seiten Nahverkehrskonzept der einzige Anforderungskatalog für die Ausschreibung sei.

Herr Dr. Vennekötter bejaht dies. Es werde einen Genehmigungswettbewerb geben. In den dazugehörigen Wettbewerbsunterlagen werden die Anforderungen für die Unternehmer näher beschrieben, dabei sei das Nahverkehrskonzept die bindende Grundlage.

4. Frage:

Herr Topschall möchte wissen, ob es überhaupt Unternehmer gebe, die sich aufgrund eines solch schwammigen Konzeptes bewerben.

Herr Dr. Vennekötter macht deutlich, dass die Stadt Rheine in dem Konzept beschreibt, was geleistet werden muss, was der Unternehmer noch anbieten sollten und was darüber hinaus wünschenswert wäre.

Die Unternehmen können nun entscheiden, was sie neben den Muss-Anforderungen noch leisten wollen, um in der Rangliste der Bewerber weiter nach oben zu kommen.

5. Frage:

Frau Tanja Liebenthal bittet darum, ein aufbereitetes Luftbild zum Thema Sutmöller Straße herumgehen zu lassen. Hier habe sie die vorhandenen Mehrfamilienhäuser eingetragen, damit man ein umfassenderes Bild der Lage der einzelnen Häuser vor Ort bekomme. Weiter möchte sie wissen, wie es nach dem Beschluss weiter gehe. Diese Frage müsse nicht sofort beantwortet werden, sondern gern auch im Verlauf des dazugehörigen Tagesordnungspunktes.

Herr Hachmann antwortet, dass Sie das Bild den Mitgliedern zeigen dürfe und dass die Antwort unter dem entsprechenden Tagesordnungspunkt gegeben werde.

6. Frage:

Herr Klaus Schröder möchte wissen ob die tarifliche Bezahlung der Busfahrer eine Soll oder kann Vorschrift sei. Könnte ein Anbieter auch unter Tarif bezahlen.

Herr Schmechtig antwortet, dass bei der Entscheidung für einen Busunternehmer die Sozialstandards und die Bezahlung der Busfahrer nicht entscheidend seien. Eine Erklärung, dass das Unternehmen nach Tarif bezahle, führt jedoch zu einer besseren Bewertung.

Herr Schröder fragt weiter, ob es möglich sei mit osteuropäischen Fahrern den Linienverkehr zu fahren.

Herr Schmechtig erklärt, dass alle hier versuchen mit Vorgaben und Hinweisen den Beschluss des Rates durchzusetzen, um in dem Verfahren den besten Verkehr mit der höchstmöglichen Qualität zu bekommen. Alle gesetzlichen Möglichkeiten werden dabei ausgeschöpft. Mehr könne nicht getan werden.

Herr Hachmann ergänzt, dass die Stadt Rheine bei der Wahl des Unternehmers leider kein Mitspracherecht habe. Der werde vom Regierungspräsidenten ausgewählt.

7. Frage:

Frau Edith Poll als Busnutzerin möchte wissen, ob die vorhandenen Linien bestehen bleiben, und ob die jetzt eingesetzten Busse auch weiterhin im Stadtgebiet eingesetzt werden.

Herr Schmechtig erläutert, dass der Gesetzgeber den Tarif, das Fahrplanangebot und die Barrierefreiheit der Busse festgesetzt habe. Diese Festsetzungen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren gelten. Dabei sei die Barrierefreiheit bindend, so dass bei einem Verstoß die Genehmigung widerrufen werden kann.

Herr Hachmann gibt zu bedenken, dass zur Zeit der Unternehmer für jeden gefahren Kilometer Geld bekomme, egal ob der Bus besetzt sei oder nicht. In Zukunft bekommt der Unternehmer nur Geld, wenn auch Personen in den Bus einsteigen. Hiermit werden die Anreize richtig gesetzt.

5. Eingaben

Es liegen keine Eingaben vor.

6. Verbesserung der radtouristischen Infrastruktur der 100 Schlösser Route Vorlage: 087/18

Frau Gooßens erläutert, dass dieses Projekt im Zusammenhang mit dem Projekt Triangel stehe. Beide Projekte stehen im Förderprogramm des Kreises Steinfurt. Ansonsten verweist Frau Gooßens auf die Vorlage.

Herr Doerenkamp meint, dass dieses Projekt für Rheine nur förderlich sein kann.

Herr Bems erklärt, da die Stadt Rheine mit einem Radverkehrskonzept bereits auf dem Weg sei, Fahrradfreundlicher zu werden, sei dieses Projekt nur ein weiterer Teil, die Radwege qualitätsvoller zu gestalten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ausführungen zu dem Förderprogramm „Schlösser- und Burgenregion Münsterland“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Zuarbeitung für einen vom Kreis Steinfurt koordinierten Förderantrag zur Verbesserung der Wegequalität der 100 Schlösser Route im Gebiet der Stadt Rheine.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Beitritt der Stadt Rheine zum Zukunftsnetz Mobilität NRW
Vorlage: 135/18

Herr Gausmann verweist auf die Vorlage.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung Umwelt- und Klimaschutz nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, dass die Stadt Rheine Mitglied im „Zukunftsnetz Mobilität NRW“ wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Projekt Triangel
Vorlage: 152/18

Herr Gausmann erklärt, dass es in dieser Vorlage zunächst einmal um den Förderantrag gehe. Er hoffe die Mittel für dieses Projekt im nächsten Jahr in den Haushalt einstellen zu können.

Beschluss:

Vorbehaltlich einer Finanzierungszusage und eines Beschluss des Rates der Stadt Rheine trifft der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz den Grundsatzbeschluss sich an der Entwicklung einer Projektskizze für das interkommunale Radwegförderprojekt TRIANGEL des Umwelt- und Planungsamtes des Kreis Steinfurt zu beteiligen.
Für das Stadtgebiet von Rheine spricht der Ausschuss sich für die südliche Variante mit einer Brücke über die B70 aus.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. Nahverkehrskonzept der Stadt Rheine 2018
Vorlage: 156/18

Herr Schmechtig stellt das Nahverkehrskonzept anhand einer Präsentation vor.

Herr Doerenkamp merkt an, dass es zur letzten Vorstellung Änderungen gegeben habe. In dieser Vorlage werde von 2 Linienbündel gesprochen. Warum wurde der gewünschte Frühverkehr an Sonn- und Feiertagen nicht wie angeregt aufgeführt. Weiter möchte er wissen, ob die Busse die Fahrzeiten einhalten können, wenn sie häufig durch Tempo 30 Zonen fahren müssen.

Herr Bems erklärt, dass er die Sorgen der Busfahrer und Busnutzer nachvollziehen könne. Im Weiteren weist er auf den folgenden Antrag seiner Fraktion hin, weitere Änderungen im Nahverkehrskonzept zu Gunsten der Nutzer vorzunehmen.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Stadt Rheine

Stadt Rheine
z.H. Herrn Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann
Klosterstraße 14
48429 Rheine



Anschrift:
Bürgerstr. 5
48432 Rheine
Rheine, 24.04.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Lüttmann,

Die SPD-Fraktion beantragt folgende Ergänzungen / Änderungen zum Nahverkehrskonzept der Stadt Rheine:

- Der Tagesverkehr (Linien C1 bis C12), wie in der Tabelle 3 dargestellt, wird um zwei Stunden verlängert (z.B. C6 bis 21:45 Uhr statt 19:45 Uhr)
- Der Busverkehr an Sonn- und Feiertagen startet ab 10 Uhr
- Der Tagesverkehr und der Verkehr an Sonn- und Feiertagen sind als Mindestangebot zu realisieren
- Die Busse im Stadtverkehr in Rheine müssen zwingend mit nach innen öffnenden Türen ausgestattet sein
- Als Busse sind emissionsarme Fahrzeuge mit den im Nahverkehrskonzept genannten Antriebsarten einzusetzen.

Begründung:

Ein Nahverkehrskonzept soll darstellen, was für die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger im Nahverkehr notwendig ist. Ein Nahverkehrskonzept darf kein Wirtschaftskonzept sein, der Nahverkehr muss als Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge betrachtet werden.

Aus diesem Grund ist ein gut ausgestatteter Öffentlicher-Personen-Nahverkehr für die Gestaltung aktueller Herausforderungen essenziell. Attraktivere Fahrzeiten und emissionsarme Fahrzeuge leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung des Individualverkehrs. Ein barrierefreier Busverkehr trägt den Herausforderungen des demografischen Wandels Rechnung und ermöglicht eine bessere gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderungen. Ein Stadtbusverkehr, der veränderte Ladenöffnungszeiten und Veranstaltungen am Wochenende berücksichtigt, trägt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und kultureller Einrichtungen bei. Der derzeitige Status Quo darf deshalb nicht beibehalten werden! Es muss bei den kommenden Herausforderungen eine Verbesserung angestrebt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Weißling

(Fraktionsgeschäftsführer)

SPD – Fraktion im Rat der Stadt Rheine
Fraktionsvorsitzender: Jürgen Roscher
Fraktionsgeschäftsführer: Detlef Weißling

www.spd-rheine.de
Telefon: 05975-206
Telefon: 05971-15942

e-mail: juergenroscher@web.de
e-mail: detlef.danny@t-online.de

Herr Lang weist darauf hin, dass der Vertrag mit dem Unternehmer für den ÖPNV auf 10 Jahre festgeschrieben werde. In dieser Zeit könne sich einiges verändern. In wie weit müsse daher die Experimentierklausel festgeschrieben werden, möchte er wissen.

Herr Wortmann fragt nach, wie geprüft werde, ob die eingesetzten Busfahrer ausreichend die deutsche Sprache beherrschen.

Herr Dr. Vennekötter erläutert, dass die Aufteilung in Linienbündel 1 und 2 in eine Muss- und Soll Vorgabe geändert wurde. In der Summe ergeben sich aber keine Änderungen zum bereits vorgestellten Nahverkehrskonzept. Im Wettbewerb können die Anbieter die Soll Vorgaben als Zusatzleistungen anbieten. Sollte ein Anbieter den Zuschlag bekommen, der nur die Muss Vorgaben anbietet, könnten die fehlenden Verkehre über zusätzliche Aufträge vergeben werden.

Herr Schmechtig warnt davor, die Mindestanforderung zu sehr zu belasten. Mögliche Anbieter könnten dadurch abgeschreckt werden ein Angebot abzugeben, denn z.B. sonntags gegen 10 Uhr sind die Busse noch ziemlich leer. Zusätzliche Bedarfe in den Abendstunden sehe er auch, insbesondere bei den Pendlern. Weiter meint Herr Schmechtig, dass man die Richtung in welcher die Tür sich öffnen soll, nicht vorgegeben dürfe. Gerade nach innen öffnende Türen, seien für die Busnutzer, die sich im Bus befinden, problematisch. Die von Herrn Lang genannte Experimentierklausel gebe es im NVK nicht. Zusätzlich benötigte Verkehr können entweder dazu gebucht oder neu ausgeschrieben werden. Es gebe immer eine Möglichkeit zusätzliche Verkehre anzubieten. Herr Schmechtig erläutert weiter, dass es zertifizierte Tester gebe, die die Sprachkenntnisse der Busfahrer bei Bedarf überprüfen können. Sollte es da zu Problemen kommen, können zunächst Strafgeelder verhängt werden bis hin zum Widerruf der Genehmigung.

Herr Bems macht deutlich, dass seiner Meinung nach das Nahverkehrskonzept die Bedarfe der Bürgerinnen und Bürger abbilden müsse.

Herr Dr. Vennekötter antwortet, dass das Nahverkehrskonzept abbildet was die Verwaltung und die Politik an Verkehre haben wolle und müsse. Sollten dann noch Verkehre fehlen, können die jederzeit ausgeschrieben werden.

Herr Bems möchte eine Garantie für den Fall das Verkehre fehlen sollten, diese auch mit einer politischen Mehrheit nachgebucht werden.

Herr Doerenkamp merkt an, dass den Fraktionen immer noch kein Zahlenmaterial über die einzelnen Linien vorliege. Ohne konkrete Zahlen, wie die Linien ausgelastet seien, könne er keine Entscheidung treffen, ob die Linienbündel die Bedarfe abdecken und an welchen Stellen noch Verkehre fehlen. Daher möchte er gern die Auslastungszahlen zeitnah bekommen.

Herr Dr. Vennekötter erklärt, dass die Unternehmer erst einmal Angebote abgeben sollen und sollten dann noch Verkehre fehlen, werden diese ggf. nachträglich gebucht.

Herr Schmechtig gibt zu bedenken, dass der Unternehmer eigenwirtschaftlich arbeiten soll. Je mehr Anforderungen in das Konzept eingearbeitet werden, desto unwahrscheinlicher wird es, dass Unternehmer ein Angebot abgeben. Daher halte er es für bedenklich, die Leistungsangaben immer weiter zu erhöhen. Das EU-Verfahren müsse bald begonnen werden und daher habe man nur einen begrenzten Zeitrahmen.

Herr Hachmann schlägt vor, den Beschluss dahingehend zu ändern, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz, den Beschluss nur zur Kenntnis nehme und der Rat am 8.5.18 entscheide.

Herr Bems begrüßt diesen Vorschlag.

Frau Eckhard möchte wissen, ob die Stadt Rheine heute schon Verkehre dazu kaufe.

Herr Dr. Schulte de-Groot antwortet, dass bereits heute alle Verkehre eingekauft werden, denn die VSR verfüge nicht über eigene Busse.

Herr Doerenkamp regt an, dem Beschlussvorschlag der Kenntnisnahme von Herrn Hachmann zu folgen und ergänzt, dass es einen gesonderten Termin mit den Fraktionen und der Verwaltung geben solle, in dem die Zahlen offen gelegt und erläutert werden. Dieser Termin müsse dann aber noch vor der Ratssitzung am 8.5.18 liegen.

Herr Gausmann sagt zu, dass noch in der kommenden Woche ein gemeinsamer Termin anberaumt werde. In der Ratssitzung müsse ein Beschluss gefasst werden, ansonsten können die weiteren Termine nicht eingehalten werden.

Geändertet Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt das Nahverkehrskonzept der Stadt Rheine 2018 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Vor Eintritt in den nächsten Tagesordnungspunkt unterbricht Herr Hachmann die Sitzung für 5 Minuten, da noch interner Beratungsbedarf bestehe.

10. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308,**
 Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße", der Stadt Rheine
 I. Änderungsbeschluss
 II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
 III. Offenlegungsbeschluss
 Vorlage: 057/18

Herr Dörtelmann erklärt einleitend, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes für alle in der StUK-Sitzung am 22.11.2017 diskutierten Änderungsinhalte zu umfangreich gewesen sei. Aus zeitlichen Gründen habe man sich daher dazu entschlossen, zwei dringliche Themen mit der vorliegenden Änderung vorzuziehen. Insbesondere sei es notwendig, den Bereich um die sogenannte Tanktasse zügig zu ändern, so dass mit der Sanierung der Altlasten begonnen werden kann.

Herr Doerenkamp kann diesem Vorgehen zustimmen.

Im Weiteren verweist Herr Dörtelmann auf die Vorlage.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 308, Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Albert-Einstein-Straße,
im Osten:	durch die Bahnlinie Hamm - Emden,
im Süden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 510 in der Flur 112, Gemarkung Rheine-Stadt, durch die Nordseite der Laugestraße;
im Westen:	durch die Ostseite der Lindenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB kann diese Bauleitplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308, Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11. 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79,
Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine
- I. Beratung der Stellungnahmen
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung
- Vorlage: 058/18

Herr Dörtelmann verweist auf die Vorlage.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt
Stellungnahme vom 14. 02. 2018

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass für den angesprochenen Abbruch des überplanten Gebäudes ein Bauantrag zu stellen ist. Im Rahmen der Bearbeitung dieses Antrages wird seitens der Bauordnung der Stadt Rheine automatisch der Kreis Steinfurt beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung kann über das Rückbau- und Entsorgungskonzept gesprochen werden. Damit wird der Anregung gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Dahlweg 100 – 102, 48153 Münster,
Stellungnahme vom 12. 02. 2018

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden.

Es wird festgestellt, dass aus planungsrechtlicher Sicht die geforderte Sicherung der Telekommunikationslinien gewährleistet wird: Das angesprochene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 282 beinhaltet grundsätzlich auch Telekommunikationsanlagen. Bei der geforderten Grunddienstbarkeit handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern. Der Bebauungsplan kann eine solche Vereinbarung lediglich planungsrechtlich vorbereiten, die rechtliche Umsetzung ist jedoch Verhandlungssache zwischen den betroffenen Parteien. Für die Stadt Rheine besteht rechtlich keine Möglichkeit dem vorgetragenen Wunsch zu folgen, und dem Grundstückseigentümer des zu belastenden Grundstücks aufzuerlegen, die geforderte Grunddienstbarkeit auf seinem Grundstück eintragen zu lassen.

Im vorliegenden Fall hat die Telekom das neu als Wohnbaufläche ausgewiesene Grundstück selbst verkauft. Es wird festgestellt, dass im Rahmen dieses Grundstücksgeschäftes die geforderte Grunddienstbarkeit für die zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Telekommunikationslinien hätte geregelt werden können. Der vorsorgliche Hinweis darauf, dass die Telekom Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erfolgt, ist in diesem Zusammenhang nicht mehr nachvollziehbar. Zusätzlich ist den von der Telekom zur Verfügung gestellten Leitungsplänen zu entnehmen, dass die Leitungen im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche liegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 CORPUS SIREO Real Estate GmbH Goethestr. 83 - 85 40237 Düsseldorf für Deutsche Telekom AG (DTAG) und Deutsche Funkturm GmbH (DFMG)
Stellungnahme vom 07. 02. 2018

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Festsetzung „Gemeinbedarf“ nicht funktionslos geworden ist. Die zurzeit bestehende Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche/Post“ ist nach wie vor die Festsetzung, die die gegenwärtige Nutzung planungsrechtlich vollständig abbildet.

Eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB getroffene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Postdienstgebäude“ für die ehemalige Deutsche Bundespost ist im Zuge der Postreform und der Privatisierung der Post nicht funktionslos geworden. Es ist nach wie vor zulässig, eine Gemeinbedarfsfläche für die Grundversorgung mit Postdienstleistungen festzusetzen. Hierzu liegt eine höchstrichterliche Entscheidung vor (vgl. Urteil des BVerwG vom 30. 06. 2004). In der Stellungnahme vom 7. Februar 2018 wird ausgeführt, dass auf dem betreffenden Grundstück ein aktiver Antennenträger vorhanden ist, der für die lokale Versorgung von Rheine und Umgebung mit Funkdienstleistungen aller Art von Bedeutung ist. Damit handelt es sich um Postdienstleistungen, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen.

Es wird festgestellt, dass aus planungsrechtlicher Sicht der Meinung, dass es sich bei der beschriebenen Nutzung um eine fernmeldetechnische Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO handelt, nicht gefolgt werden kann. Aus der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO – Fickert/Fieseler, zu § 14 Rd. 11, und 11.11 – ergibt sich folgender Sachverhalt: Durch die Beziehung auf die Versorgungsanlagen im Begriff „Nebenanlage“ kommt die untergeordnete Bedeutung bereits zum Ausdruck. Als solche Nebenanlagen können z.B. angesehen werden Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Verteilerkästen.

Darüber hinaus wird eindeutig auch auf fernmeldetechnische Nebenanlagen hingewiesen. Auch hier erfolgt eine Aufzählung möglicher Nebenanlagen, die unter die Regelungsinhalte fallen: u.a. Kabinen für Fernsehumsetzer, Breitbandverteilungsanlagen (für Kabelfernsehen), auch kleinere, eingeschossige Fernmeldegebäude können unter diese Regelung fallen. Fernmeldetechnische Hauptanlagen werden dagegen von dieser Regelung nicht erfasst. Entsprechend der in der Anregung enthaltenen Beschreibung handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden/Antennenmasten um Einrichtungen für die Versorgung eines regionalen Bereiches mit Funkdienstleistungen aller Art, also eine fernmeldetechnische Hauptanlage. Eine Festsetzung nach § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO würde aus Sicht der Stadt Rheine die gegenwärtige Nutzung planungsrechtlich nicht absichern.

Es wird festgestellt, dass die Forderung, im zu ändernden B-Plan die Erschließung nachrichtlich zu sichern (vorhandene Leitungen, Zuwegung), bereits erfolgt ist: Planungsrechtlich ist hier auf das bereits im Änderungsentwurf vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 282 hinzuweisen. Über diese Festsetzung sind sowohl alle angesprochenen Leitungstrassen als auch die Zuwegung abgesichert. Die privatrechtliche Absicherung – etwa durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit – ist privatrechtlich zwischen der Post als Verkäufer des Grundstücks und dem neuen Eigentümer zu regeln.

Insgesamt wird deutlich, dass durch das bestehende bzw. das neue Planungsrecht die derzeitige Nutzung des „Postgeländes“ und deren Anbindung abgesichert sind. Die Frage nach einer Entwicklungsperspektive kann erst diskutiert werden, wenn feststeht,

dass die derzeitige Nutzung für Post-/Fernmeldedienstleistungen tatsächlich aufgegeben wird.

Aus den genannten Gründen sind deshalb seitens der Stadt Rheine die angesprochenen Gespräche zur Einbeziehung des Flurstücks 282 in das Bauleitplanverfahren bzw. zur Umwandlung dieser Fläche von „Gemeinbedarfsfläche Post“ in „allgemeines Wohngebiet“ nicht weiterverfolgt worden.

Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine dem Wunsch nach einer Bewertung der Einlassung entsprochen hat. Der CORPUS SIREO Real Estate GmbH ist eine schriftliche Stellungnahme übermittelt worden, die inhaltlich mit der obigen Abwägung übereinstimmt. Als Reaktion auf diese schriftliche Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass man nicht mit allen Punkten der Ausführungen konform geht. Es wurden jedoch keine Details genannt, sodass eine weitere Abwägung nicht möglich ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 Technische Betriebe Rheine, Abteilung Entwässerung, Stellungnahme vom 15. 02. 2018

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanänderungsentwurf bereits an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 282 enthält. Mit einer Mindestbreite von ca. 10,0 m ist die belastete Fläche auch ausreichend dimensioniert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.5 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt

des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung 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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr.M79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge der Flächennutzungsplan keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

12. **Bebauungsplan Nr. 67,
Kennwort: "Burrichter Straße/Laustraße", der Stadt Rheine**
- I. **Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
 - II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
 - III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 059/18**

Herr Dörtelmann erklärt einleitend, dass die Vorschläge für die Abwägungsbeschlüsse auf Grund der ausführlichen Klageschrift der Kanzlei aus Münster recht lang geworden seien. Es wird im Resumee vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren weiter zu verfolgen.

Herr Doerenkamp sagt seine Zustimmung zu, denn dem Investor war die Änderung des Bebauungsplanes vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages bekannt.

Herr Bems meint, dieses Problem haben viele Investoren, die Nachverdichten möchten. Diese sollten schauen, ob ihr Objekt in die vorhandene Wohnbebauungsstruktur hineinpasst. Weiter verweist Herr Bems auf den Antrag der SPD-Fraktion zur Schaffung neuer Stellen in der Stadtplanung, um schneller die veralteten Bebauungspläne zu überarbeiten und dadurch mehr Rechtssicherheit zu schaffen.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Stadt Rheine

Stadt Rheine
z.H. Herrn Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann
Klosterstraße 14
48429 Rheine



Anschrift:
Bürgerstr. 5
48432 Rheine

Rheine, 24.04.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Lüttmann,

Die SPD-Fraktion beantragt die Schaffung von zwei Stellen im Fachbereich 5 zur Aufstellung und Überarbeitung von Bebauungsplänen in Bereichen, in denen zurzeit keine oder veraltete Bebauungspläne gelten.

Begründung:

Am 31. Januar 2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz auf Antrag der SPD-Fraktion beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, Bebauungspläne für Gebiete aufzustellen, für die bisher keine verbindliche Bauleitplanung existiert. U.a. gegen die Stimmen der SPD-Fraktion wurde die Einschränkung aufgenommen, dass dies nach freien Arbeitskapazitäten zu erfolgen habe. Dies gibt der Aufstellung von Bebauungsplänen keine Priorität.

Die aktuellen Diskussionen an der Burrichter Straße und der Sutrumer Straße zeigen noch einmal deutlich, dass die fehlenden B-Pläne zu einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes führen können, wenn Baulücken in Einfamilienhaussiedlungen mit großen Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Diese Beispiele zeigen, dass es dringend nötig ist, flächendeckend B-Pläne aufzustellen. Da die Stadtverwaltung aber gerade im Fachbereich 5 die Grenzen der Belastbarkeit erreicht hat, braucht es hierfür zusätzliche Stellen.

Durch zusätzliche Stellen, die zum Zweck der Erstellung der fehlenden B-Pläne geschaffen werden, wird Rechtssicherheit für Investoren und Anwohner geschaffen und es werden rechtliche Auseinandersetzungen mit erheblichen Schadensersatzrisiken für die Stadt vermieden.

Die SPD-Fraktion ist der Auffassung, dass Rechtssicherheit, der soziale Frieden in Wohngebieten und der städtebauliche Erhalt von gewachsenen Strukturen zwei zusätzliche Stellen rechtfertigen und notwendig machen.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Weißling

(Fraktionsgeschäftsführer)

SPD – Fraktion im Rat der Stadt Rheine
Fraktionsvorsitzender: Jürgen Roscher
Fraktionsgeschäftsführer: Detlef Weißling

www.spd-rheine.de
Telefon: 05975-206
Telefon: 05971-15942

e-mail: juergenroscher@web.de
e-mail: detlef.danny@t-online.de

Herr Gausmann macht deutlich, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz außerhalb des Stellenplanes keine neuen Stellen schaffen kann. Weiter gebe er Herrn Bems Recht, dass die Verwaltung mehr agieren müsse, als nur reagieren.

Herr Doerenkamp meint, es sei wichtig, rechtzeitig den richtigen Bebauungsplan zu bearbeiten. Er sehe nicht nur einen Bedarf an neuen Stellen, sondern auch die Mitglieder im StUK müssen schneller reagieren. Daher beantragt Herr Doerenkamp im Namen der CDU-Fraktion, dass zukünftig alle Bauvoranfragen bzw. Bauanträge in sensiblen Wohnbereichen direkt im nächsten StUK zur Kenntnis gegeben werden, damit die Politik und Verwaltung zeitnah reagieren können. Herr Doerenkamp meint, dies könnte auch im nichtöffentlichen Teil weiter besprochen werden.

Herr Bems kann dem Antrag der CDU-Fraktion folgen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anwaltskanzlei Baumeister, Postfach 1308, 48003 Münster;

A II: Abwägungsempfehlung zu den vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan

A II. 1: Zu 1 Fehlendes Erfordernis der Planung?

Es wird festgestellt, dass gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Bebauungsplänen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 nimmt diese Möglichkeit auf.

Gem. einschlägiger Kommentierungen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 9 Abs. 1 Nr. 6) kann die Vorschrift angewendet werden zur Erhaltung und Entwicklung einer bestimmten Eigenart oder städtebaulichen Funktion eines Wohngebietes. Dabei wird darauf verwiesen, dass die Festsetzung nach Nr. 6 in qualifizierten, einfachen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zum Einsatz kommen kann. Es wird explizit darauf verwiesen, dass mit einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB die Festsetzungen auch in Gebieten nach § 34 BauGB vorgesehen werden können.

Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden muss die Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1 (Aufstellung von Bebauungsplänen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist), Abs. 6 (zu berücksichtigende Ziele) und Abs. 7 (Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftsschutzes), sowie des § 1 a BauGB (Umweltschutz) erfüllen. Wie bei anderen differenzierenden Festsetzungen mit beschränkenden Charakter bedarf es des Vorliegens spezifischer städtebaulicher Gründe, die die Begrenzung der Zahl der Wohnungen insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Grundstückseigentümers einerseits und der mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen verfolgten städtebaulichen Anliegen andererseits nach dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 rechtfertigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Beschränkungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB von der grundsätzlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung ausgehen, also die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen insoweit den Belangen des Grundstückei-

gentümers entsprechen, und das andere Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnnutzung wie die Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wiederum zu Einschränkungen führen können. Es müssen daher städtebauliche Gründe vorliegen, die als öffentliche Belange im Rahmen der Abwägung mit den privaten Belangen des Grundstückseigentümers die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigen.

Nach dem VGH Mannheim Beschl. v. 30.9.1993 – 8 S 1676/92 – kann die Gemeinde nach Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzen, um zu verhindern, dass sich der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten allgemeinen Wohngebietes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert. Diese Intention wird von der Stadt Rheine mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 umgesetzt.

In dem genannten Urteil wird wiederum darauf verwiesen, dass die Anwendung des § 9 (1) Nr. 6 BauGB auch in einem bereits weitgehend bebauten Gebiet – wie im vorliegenden Bauleitplanverfahren – möglich ist.

Die Neufassung des § 9 (1) Nr. 6 durch das BauGB sollte in entsprechenden städtebaulichen Situationen die Möglichkeit eröffnen, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Die städtebauliche Notwendigkeit für eine solche Festsetzung kann sich insbesondere in Gebieten ergeben, in denen durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drs. 10/4630, S. 72). Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets in diesem Sinn wird durch die allgemeine Zweckbestimmung der in der BauNVO genannten Gebiete nicht erschöpfend bestimmt; sie ergibt sich vielmehr aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und den spezifischen von der Gemeinde mit der Planung verfolgten Zielsetzungen. Der Charakter eines Wohngebietes kann dementsprechend auch durch die Zahl der Wohnungen in den Häusern (mit)bestimmt sein.

In dem Urteil wird weiter ausgeführt, dass sich die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten durch die spezifische städtebauliche Funktion des Plangebietes und einer Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung im überplanten Gebiet, die mit der Festsetzung verhindert werden sollen, rechtfertigt. Dieses wurde für das in Frage stehende Plangebiet auf Grund der folgenden Inhalte bejaht: Das Plangebiet war weitgehend bebaut. Bei den errichteten Gebäuden handelte es sich mit Ausnahme eines Mehrfamilienhauses um Einfamilienhäuser. Mit der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sollte nach dem Willen der Gemeinde das Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser auf den bisher unbebauten Grundstücken verhindert werden, um eine homogene und aufgelockerte Bebauung des gesamten Plangebietes zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung wird damit von besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 (1) Nr. 6 BauGB getragen. Es lag – nach Auffassung des Gerichts – auf der Hand, dass der städtebauliche Charakter eines aus Einfamilienhäusern bestehenden Wohngebietes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verändert wird. Dies gilt jedenfalls im Hinblick auf die größere städtebauliche „Unruhe“, die dadurch in das Gebiet hineingetragen wird. Eine solche Entwicklung zu verhindern, ist ein nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB legitimes Ziel.

Im vorliegenden Fall geht die angesprochene größere städtebauliche Unruhe nicht von bisher unbebauten Grundstücken aus, sondern von der unverhältnismäßigen Nachverdichtung durch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Das Gericht kommt im beschriebenen Fall zu dem Ergebnis, dass der Gemeinderat mit den Inhalten der Bauleitplanung dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 (5) S. 3 BauGB), entsprochen hat.

Der Verwaltungsgerichtshof stellt weiter fest, dass sich aus § 1 (5) S. 2 Nr. 4 BauGB ergibt, dass die Erhaltung städtebaulicher Strukturen ebenfalls ein wichtiger, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang darstellt. Ein dringender Wohnbedarf besteht im Übrigen gerade auch bei Familienheimen in Sinn des II. WoBauG, d.h. an Eigenheimen, die nach Größe und Grundriss ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie als Heim zu dienen. Gemäß § 89 (3) WoBauG, sind die Gemeinden verpflichtet, „im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfang auszuweisen, dass die vorrangige Förderung des Baus von Familienheimen entsprechend den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden kann“. Die Festsetzungen, das Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, ist ein hierfür geeignetes Instrument. Jedenfalls im Hinblick hierauf begegnet das Abwägungsergebnis auch unter dem Blickwinkel des § 1(5) S.3 BauGB (Bodenschutzklausel) keine Bedenken.

Insgesamt wird deutlich, dass das Aufstellungsverfahren keine Verhinderungsplanung darstellt, sondern das städtebauliche Ziel umsetzt, die städtebauliche Qualität des bestehenden Wohnquartiers langfristig zu sichern und die Nachverdichtung in diesem Wohnquartier zu steuern.

A II.2: Zu 2 Fehlende Berücksichtigung der Interessen der Mandantin?

Es wird festgestellt, dass es Ziel des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 67 ist, die im Baublock Schützenstraße/Laustraße/Friedhofstraße/Burrichterstraße vorhandene ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstanden sind, zu sichern. Entsprechend dieser architektonischen Ausprägung findet sich eine kleinteilige Grundstücksstruktur: die Gebäude stehen jeweils auf einem separaten Grundstück. Angrenzend an das Plangebiet stellt sich – wie der Rechtsanwalt richtig darstellt – die städtebauliche Struktur völlig anders dar: südlich der Schützenstraße findet sich ebenfalls eine einheitliche Gebäudestruktur, jedoch in einer städtebaulich-architektonisch völlig anderen Ausprägung: Geschosswohnungsbau mit 7 zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern auf einem großen Baugrundstück. Östlich der Laustraße ist eine Einheitlichkeit weder in Bezug auf die Gebäudestruktur noch auf die Nutzungsstruktur zu erkennen. Der Bereich ist durchmischt mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichster Ausprägung. Nördlich und westlich des Plangebietes finden sich nur einzelne Gebäude, die nach § 35 zu beurteilen sind.

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken generell die großflächigen Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren. Im Lebenszyklus dieser Einfamilienhausgebiete steht aktuell ein Generationswechsel bevor, sodass vermehrt entsprechende Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Dies gilt vor allem dort, wo die Generation der Kinder aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Allerdings sind Käufer außerhalb der Familie weniger am selbstgenutzten Eigentum interessiert. Steht ein Einfamilienhausgrundstück zum Verkauf, besteht nicht selten die Absicht, das Grundstück intensiver und damit wirtschaftlicher nutzen zu wollen. Das in Frage stehende Grundstück ist ein Beleg für diese Entwicklung.

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern und dem steigenden Bedarf an qualitativ vollen Wohnungen insbesondere für ältere Menschen, Singles oder allein lebende Paare decken zu können. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise und unumkehrbar zerstört werden.

Das städtebauliche Ziel, den vorhandenen Charakter des Plangebietes zu sichern, spiegelt sich weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider, wobei eine moderate Verdichtung nicht vollständig ausgeschlossen wird.

Die tatsächlichen Grundstücksgrößen und die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes lassen in Teilen des Plangebietes eine moderate Intensivierung der Bebauung zu. Das Grundstück der Mandantin kann auch hierfür als „Musterbeispiel“ herangezogen werden:

Auch unter der Vorgabe, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, ist das vom Antragsteller erworbene Grundstück profitabel zu bebauen: bei einer Grundstücksgröße von derzeit 853 m² lassen sich hieraus ohne Schwierigkeiten zwei Grundstücke bilden, die z.B. jeweils mit einer Stadtvilla bebaut werden können. Auf Grund des zurzeit im Gebiet der Stadt Rheine herrschenden Mangels an Baugrundstücken dürfte ein entsprechender Verkauf leicht fallen. Auch könnte – bei einer Grundstücksteilung – auf beiden neu zu bildenden Grundstücken jeweils ein Zweifamilienhaus entstehen. Ursprünglich war das Gesamtgrundstück nur mit einem Einfamilienhaus bebaut. Bei Umsetzung der Bebauung mit Zweifamilienhäusern ergäbe sich – auch unter Beibehaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplanentwurf – die Realisierung eines erheblichen Nachverdichtungspotentials mit insgesamt 4 Wohnungen gegenüber ursprünglich 1 Wohneinheit. Dabei geht jedoch bei einer Doppelhausbebauung mit jeweils zwei Wohneinheiten pro Gebäude der Charakter des Wohngebietes gegenüber einem Bauvorhaben mit 4 Wohnungen nicht verloren: Bei Zweifamilienhaus-Objekten handelt es sich zu einem Großteil um Vorhaben der Eigentumsbildung, der Eigentümer zieht in das Objekt mit ein, wie z.B. bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen. Bei einem Gebäude mit 4 Wohneinheiten steht die Vermietung an oberster Stelle, wobei der Charakter des Quartiers als Einfamilienhausgebiet verloren gehen würde.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten würde jedoch dazu führen, dass z.B. die Einsichtnahme auf Nachbargrundstücke – wie sie beim Geschosswohnungsbau üblich ist – tendenziell reduziert würde. Das Bauvorhaben des Antragstellers kann wiederum als Beleg für diese Aussage herangezogen werden: Bei dem projektierten 6-Familienhaus sind auch im Dachgeschoss – also in der dritten Geschossebene – separate Wohnungen geplant. Bei einer dieser Wohneinheiten ist der Balkon/Loggia direkt zum benachbarten Grundstück ausgerichtet. Auf Grund der Höhenlage ist hier die Einsichtnahmemöglichkeit in den Garten des Nachbarn besonders ausgeprägt. Auch bei der Beschränkung der Wohneinheiten besteht tendenziell die Möglichkeit, dass in der dritten Geschossebene eine Loggia entsteht. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass hier der einzige Außenwohnbereich entsteht, wie bei einem 6-Familienhaus. Bei einem Zweifamilienhaus wird – sofern das Dachgeschoss ausgebaut wird – in den meisten Fällen eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im 1.OG entstehen, wobei ggf. die Wohnung im OG als Maisonette ausgebildet wird. Bei dieser Aufteilung wird jedoch der Hauptaußenwohnbereich der Wohnung in den OG's im 1. OG entstehen. Die Störwirkung für den Nachbarn ist in diesem Fall also deutlich geringer.

Neben der Rücksichtnahme auf die vorhandenen Bau- und Wohnstrukturen bietet die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch den Vorteil, dass die Zunahme an Kraftfahrzeugen begrenzt wird. Eine Nachverdichtung wird durch die Inhalte des Bauleitplanverfahrens nicht generell ausgeschlossen, es erfolgt jedoch eine deutliche Begrenzung. Damit wird das vorhandene Verkehrsnetz in Bezug auf die Aufnahme weiterer Fahrzeuge nicht unzumutbar überlastet. Auch in Bezug auf die Bereitstellung von Stell-/Parkplätzen erfolgt durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eine Verbesserung gegenüber einer ungebremsen Zunahme von Wohnungen. Zum einen wird die Nachfrage generell eingeschränkt, da nur eine geringere Anzahl von neuen Wohneinheiten im Plangebiet entstehen kann, zum anderen ist bei kleineren Gebäudeeinheiten die Wahrscheinlichkeit größer, dass pro Wohneinheit mehr als ein Stellplatz pro Wohnung entsteht, insbesondere wenn es sich um Eigentumsmaßnahmen handelt. Ein Gebäude-/Wohnungseigentümer ist tendenziell eher bereit, auf dem eigenen Grundstück mehrere Stellplätze anzulegen als den Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum zu verlagern. Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit, die Abstellfläche vor einer Garage als zweiten Stellplatz zu nutzen. Beim Geschosswohnungsbau - insbesondere beim Mietwohnungsbau – wird größtenteils auf den Bau von Garagen verzichtet und es werde in der Regel nur die unbedingt notwendi-

gen Stellplätze – gegenwärtig ein Stellplatz pro Wohneinheit – auf dem Grundstück angelegt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht. Der verbleibende Bedarf wird deshalb in den öffentlichen Straßenraum gedrängt. Hier entstehen dann vielfach Streitigkeiten über die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den neuen und den alten Bewohnern eines Plangebietes. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten führt deshalb zu einer Reduzierung dieses Konfliktpotentials.

Die dargestellte Problematik in Bezug auf unverhältnismäßige Nachverdichtung in Wohngebieten wird von der Stadt Rheine auch in anderen Quartieren aufgegriffen. Es sind bereits zwei Bauleitplanverfahren abgeschlossen worden, um in vergleichbaren Quartieren die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen. Für mehrere andere Wohngebiete liegen vergleichbare Anträge vor, die zum Teil bereits im Fachausschuss beraten worden sind. Auch liegt eine – ebenfalls bereits im StUK beratene – gesamtstädtische Analyse vor, um zu klären, in welchen Quartieren die Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht zu steuern ist.

Es wird insgesamt deutlich, dass das Bauleitplanverfahren das Ziel verfolgt, mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen nicht zu verhindern, sondern unter Berücksichtigung der Interessen von Bewohnern, Eigentümern und Investoren in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken. Der Hinweis auf die bereits vorliegende gesamtstädtische Analyse verdeutlicht, dass ein Ausgleich gesucht wird, insbesondere zwischen den wirtschaftlichen Interessen von Investoren und den Bewohnern/Eigentümern vor Ort.

Zusammenfassend soll das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 das städtebauliche Ziel umsetzen, die Qualität des bestehenden Wohnquartiers langfristig zu sichern und die aufgezeigten Probleme, die mit einer ungeordneten Nachverdichtung einhergehen, zu minimieren. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude wird eine Nachverdichtung nicht generell verhindert, da z.B. im Plangebiet mehrere Grundstücke flächenmäßig so groß sind, dass auch Grundstücksteilungen möglich sind. Auf jedem Grundstück könnten zwei Wohneinheiten entstehen. Dem städtebaulichen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, kann damit entsprochen werden. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind das Ergebnis einer Abwägung zwischen der Notwendigkeit, vorhandene Baugebiete zu verdichten und dem Anspruch der vorhandenen Bewohner auf einer weitgehenden Beibehaltung der intakten Wohngebietsstruktur.

Das beantragte Vorhaben mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück steht insbesondere der Sicherung der Wohnstruktur entgegen und führt zu den bereits dargestellten Problemen insbesondere in Bezug auf die Rücksichtnahme auf die direkt angrenzende Bebauung und die Entstehung von Problemen in verkehrstechnischer Sicht.

A II.3: Zu 3 mögliche Schadenersatzansprüche

Aus dem zeitlichen Ablauf des Bauantrages und dem Aufstellungsverfahren lässt sich herleiten, dass der Antragsteller rechtzeitig über ein mögliches Bauleitplanverfahren informiert worden ist und sich somit der angedeutete Schadenersatzanspruch nicht ohne weiteres Aufrechterhalten lässt:

8. September 2017:

telefonische Antwort auf eine Mail-Anfrage mit Lageplan des Architekten der Mandantin zur Bebauung des Grundstücks Schützenstraße/Laustraße mit folgendem Inhalt: maximal zwei Vollgeschosse, kein Staffelgeschoss, maximale Baumasse: maximale Grundfläche 200 m², Gebäudehöhe nicht höher als die Gebäude im Baublock Schützenstraße/Burrichterstr./Laustraße

18. September 2017.

Eingang eines Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Laustraße/Burrichterstr./Schützenstraße und Friedhofstraße mit dem Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude zu beschränken

22. September 2017:

Information des Architekten der Mandantin per Mail über den Eingang des Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem dargestellten Ziel und die Information darüber, dass die Stadtplanung diesen Antrag positiv bewertet

9. Oktober 2017:

Abschluss Kaufvertrag über das Grundstück Schützenstraße/Laustraße durch die Mandantin

10. Oktober 2017:

Eingang Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE für das Grundstück Schützenstraße/Laustraße. Dieser Bauantrag nimmt in wesentlichen Teilen die Vorgaben bezüglich der Bauungsmöglichkeit des Grundstücks aus dem Telefonat vom 8. September 2017 nicht auf. Insbesondere werden die Vorgaben bezüglich der möglichen Gebäudegrundfläche und der Höhenbegrenzung nicht eingehalten.

22. November 2017:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67, Kennwort: „Burrichterstraße/Laustraße im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

28. November 2017:

Zurückstellung des Bauantrages vom 10. Oktober 2017 für 12 Monate gem. § 15 Abs. 1 BauGB durch die Bauaufsicht auf Antrag der Gemeinde/Stadtplanung

15. Dezember 2017:

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschlusses

8. Januar 2018 – 8. Februar 2018:

öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

6. März 2018

Ankündigung der Ablehnung des Bauantrages/Beginn einer vierwöchigen Anhörungsgelegenheit zur Ablehnung

6. März 2018

Erneute Zurückstellung des Bauantrages für einen Zeitraum von 5 Monaten nach Zustellung des Bescheides

9. März 2018

Aufhebung des Zurückstellungsbescheides vom 28. 11. 2017 durch die Stadt Rheine

23. März 2018

Stellungnahme Rechtsanwalt zur geplanten Ablehnung des Bauantrages

11. April 2018

Antwort der Stadt Rheine auf die Anhörung zur geplanten Ablehnung des Bauantrages

25. April 2018

Voraussichtlich Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

8. Mai 2018

Voraussichtlich Beratung im Rat über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Aus der Darstellung des zeitlichen Ablaufs wird deutlich, dass der Bauherr bzw. sein Architekt sowohl vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages als auch vor Einreichung des Bauantrages über den vorliegenden Antrag auf Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und dessen positive Bewertung durch die Stadtplanung informiert worden ist. Entgegen dieser rechtzeitigen Informationen wurde jedoch ein Bauantrag für ein 6 Familienhaus eingereicht, der zusätzlich den gemachten Vorgaben bezüglich § 34 BauGB nicht entsprach.

B II: Abwägungsempfehlungen zur Klagebegründung

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zurückstellungsbescheid vom 28. 11. 2017 seitens der Stadt aufgehoben worden ist, es wird auf das entsprechende Schreiben der Stadt Rheine an das Verwaltungsgericht Münster vom 09. März 2018 verwiesen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Rheine einen erneuten Zurückstellungsbescheid erlassen hat. Auf das entsprechende Schreiben an die XXX Immobilien GmbH & Co. KG vom 6. März 2018 und die darin enthaltene Begründung wird verwiesen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Rheine für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Stellplätzen der XXX Immobilien GmbH & Co. KG die Ablehnung des Bauantrages angekündigt hat, auf die entsprechende Begründung wird verwiesen. Dem Antragsteller wurde mit Datum 06. 03. 2018 eine vierwöchige Anhörungsgelegenheit gegeben.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Rechtsanwaltes eine Erwiderung im Rahmen der Anhörung bei der Stadt Rheine eingegangen ist. Auf das entsprechende Antwortschreiben der Verwaltung der Stadt Rheine wird verwiesen.

Begründungen zu den Abwägungsempfehlungen zur Klagebegründung

B II.1: Aufhebung Zurückstellungsbescheid durch Stadt Rheine, Schreiben vom 9. März 2018

Verwaltungsgericht Münster
Piusallee 38
48147 Münster

9. März 2018

*In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren
XXXX Immobilien GmbH & Co. KG
./.. Stadt Rheine- X X XXX/17 -*

wird Folgendes erklärt:

Der Zurückstellungsbescheid vom 28.11.2017 wird aufgehoben.

Ferner teilt die Beklagte mit, dass über den klägerischen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung nach Durchführung des üblichen Verwaltungsverfahrens in Kürze entschieden wird.

Rein vorsorglich wird im Falle der Fortsetzung des Prozesses unter Einbeziehung des eingeleiteten Verwaltungsverfahrens und des in diesem Verfahren erlassenen Bescheides beantragt,

die Klage abzuweisen.

Dazu im Einzelnen:

1.

Soweit die Klägerin anführt, dass der Zurückstellungsbescheid erst nach der öffentlichen Bekanntmachung am 15.12.2017 hätte erlassen werden dürfen, ist dies richtig.

Es wird jedoch auf Folgendes verwiesen:

Grundsätzlich ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Rechtmäßigkeitsvoraussetzung des Erlasses eines Zurückstellungsbescheides nach § 15 BauGB. Dieser Mangel kann jedoch beseitigt werden, indem seine Bekanntmachung - aus der Sicht der Veränderungssperre - nachgeholt und damit [§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB](#) entsprochen wird.

Unberührt bleibt demgegenüber die Rechtmäßigkeit des Zurückstellungsbescheides der Baugenehmigungsbehörde, die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu einem Jahr auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich oder wesentlich erschwert werden würden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist keine materielle Wirksamkeitsvoraussetzung für die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über die Zurückstellung als solche, sondern nur für dessen Bekanntmachung,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1989 - [BVerwG 4 B 236.88](#).

Zwar befasst sich die vorgenannte Entscheidung mit § 14 BauGB. Die dort aufgestellten Grundsätze dürften jedoch auch auf § 15 BauGB Anwendung finden, denn auch § 15 Abs. 1 BauGB setzt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus.

Daraus folgt, dass die zeitlich später erfolgte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Rechtmäßigkeit des Zurückstellungsbescheides, das Vorhaben der Klägerin zur Sicherung und Planung des Aufstellungsbeschlusses des betroffenen Bebauungsplanes auszusetzen, unberührt lässt. Nicht der Zurückstellungsbescheid steht in seiner Rechtsgültigkeit durch den eingetretenen Rechtsfehler in Zweifel, sondern allein die förmliche Zustellung dieses Bescheides vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Folglich hat die Beklagte nur jene Schritte nachzuholen, welche zur Rechtswirksamkeit des Zustellungsbescheides vom 28.11.2017 geführt haben. Hierzu hat sie den Zurückstellungsbescheid nach der ortsüblich Bekanntmachung, die

bereits am 15.12.2017 erfolgt ist, zu erlassen. Damit ist der bisherige Mangel behoben. Es gilt, dass im Zeitpunkt des Erlasses des Zurückstellungsbescheides der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans bereits bekanntgemacht worden sein muss, mag auch der zeitliche Unterschied zwischen beiden Bekanntmachungen denkbar knapp sein,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1989, a.a.O.

Der eingetretenen und erkannten Rechtsfehler kann daher ex nunc beseitigt werden. Die Beklagte wird den Zurückstellungsbescheid erneut mit den entsprechenden Regelungen erlassen.

2.

Hinsichtlich des Klageantrages zu 2. und des hilfsweise geltend gemachten Klageantrages zu 3. verweist die Beklagte darauf, dass das Verwaltungsverfahren unverzüglich eingeleitet und in Kürze entsprechend beschieden wird.

Soweit die Klägerin diesbezüglich auf den § 34 BauGB Bezug nimmt und darauf abstellt, dass ihr Vorhaben planungsrechtlich zulässig sei, verfängt dies nicht. Das Vorhaben der Klägerin fügt sich entgegen ihrer Behauptung nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die von der Klägerin herangezogene nähere Umgebung spiegelt nicht die tatsächlich heranzuziehende und prägende Umgebung für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB wider. Insofern wird auf den in Kürze erlassenen Bescheid verwiesen.

Im Übrigen sprechen derzeit auch noch andere bauordnungsrechtliche Aspekte gegen den Erlass der begehrten Baugenehmigung und/oder des Bauvorbescheides.

Im Auftrag
XXXX
Städtische Rechtsrätin

B II.2: Erneuter Zurückstellungsbescheid der Stadt Rheine vom 6. März 2018

XXX Immobilien GmbH & Co. KG
Herrn XXX
XXX-Straße X
48XXX Rheine

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Stellplätzen
Rheine, Laustraße XXX

Zurückstellung des Bauantrages
gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr XXX,

auf Antrag der Stadt Rheine als Träger der gemeindlichen Planungshoheit vom 22. November 2017 stelle ich hiermit die Entscheidung über Ihren oben näher bezeichneten Bauantrag gem. § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von zunächst

**5 Monaten
nach Zustellung dieses Bescheides**

zurück.

Aufgrund des § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der zurzeit geltenden Fassung wird hiermit die

sofortige Vollziehung dieser Verfügung

angeordnet.

**Begründung
hinsichtlich der Zurückstellung des Bauantrages:**

Ihr Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens ist gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen. Die Zurückstellung ist erforderlich, weil die Durchführung der Planung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 unmöglich bzw. wesentlich erschwert würden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22. November 2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, Kennwort: „Burrichter Straße/Laustraße“, zur Sicherung der Bauleitplanung für den in Rede stehenden Bereich, in dem Sie das oben näher bezeichnete bauliche Vorhaben planen, beschlossen. Mit Datum vom 15. Dezember 2017 wurde der vorgenannte Beschluss öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Der bisher vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt diese Möglichkeit mit dem Ziel auf, die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude zu beschränken.

Ziel des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 67 ist die Sicherung der im Baublock Schützenstraße/Laustraße/Friedhofstraße/Burrichterstraße vorhandenen ortstypischen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstanden sind. Entsprechend dieser architektonischen Ausprägung findet sich eine kleinteilige Grundstücksstruktur: Die Gebäude stehen jeweils auf einem separaten Grundstück.

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken generell die großflächigen Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren. Im Lebenszyklus dieser Einfamilienhausgebiete steht aktuell ein Generationswechsel bevor, sodass vermehrt entsprechende Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Dies gilt vor allem dort, wo die Generation der Kinder aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Allerdings sind Käufer außerhalb der Familie weniger am selbstgenutzten Eigentum interessiert. Steht ein Einfamilienhausgrundstück zum Verkauf, besteht nicht selten die Absicht, das Grundstück intensiver und damit wirtschaftlicher nutzen zu wollen.

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern und dem steigenden Bedarf an qualitätsvollen Wohnungen insbesondere für ältere Menschen, Singles oder allein lebende Paare decken zu können. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise und unumkehrbar zerstört werden.

Das städtebauliche Ziel, den vorhandenen Charakter des Plangebietes zu sichern, spiegelt sich weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider, wobei eine moderate Verdichtung nicht vollständig ausgeschlossen wird.

Auch unter der Vorgabe, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, wäre Ihr Bauvorhaben profitabel umzusetzen: Bei einer Grundstücksgröße von derzeit 853 m² lassen sich hieraus ohne Schwierigkeiten zwei Grundstücke bilden, die z.B. jeweils mit einer Stadtvilla bebaut werden können. Auf Grund der zurzeit auf dem Gebiet der Stadt Rheine herrschenden Mangel an Baugrundstücken dürfte ein entsprechender Verkauf leicht fallen. Auch könnte – bei einer Grundstücksteilung – auf beiden neu zu bildenden Grundstücken jeweils ein Zweifamilienwohnhaus entstehen. Ursprünglich war das Gesamtgrundstück nur mit einem Einfamilienhaus bebaut. Bei Umsetzung der Bebauung mit Zweifamilienhäusern ergäbe sich – auch unter Beibehaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplanentwurf – die Realisierung eines erheblichen Nachverdichtungspotentials mit insgesamt 4 Wohnungen gegenüber ursprünglich 1 Wohneinheit.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im beabsichtigten Bebauungsplangebiet führt dazu, dass z.B. die Einsichtnahme auf Nachbargrundstücke – wie sie beim Geschosswohnungsbau üblich ist – tendenziell reduziert wird. Bei dem von Ihrer Seite projektierten 6-Familienhaus sind auch im Dachgeschoss – also in der dritten Geschossebene – separate Wohnungen geplant. Bei einer dieser Wohneinheiten ist der Balkon/Loggia direkt zum benachbarten Grundstück ausgerichtet. Auf Grund der Höhenlage ist hier die Einsichtnahmemöglichkeit in den Garten des Nachbarn besonders ausgeprägt. Auch bei der Beschränkung der Wohneinheiten besteht tendenziell die Möglichkeit, dass in der dritten Geschossebene eine Loggia entsteht. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass hier der einzige Außenwohnbereich entsteht, wie bei einem 6-Familienhaus. Bei einem Zweifamilienhaus wird – sofern das Dachgeschoss ausgebaut wird – in den meisten Fällen eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im 1.OG entstehen, wobei ggf. die Wohnung im OG als Maisonette ausgebildet wird. Bei dieser Aufteilung wird jedoch der Hauptaußenwohnbereich der Wohnung in den OG's im 1. OG entstehen. Die Störwirkung für den Nachbarn ist in diesem Fall also deutlich geringer.

Neben der Rücksichtnahme auf die vorhandenen Bau- und Wohnstrukturen hat die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch das Ziel, dass die Zunahme an Kraftfahrzeugen begrenzt wird. Eine Nachverdichtung wird durch die Inhalte des Bauleitplanverfahrens nicht generell ausgeschlossen, es erfolgt jedoch eine deutliche Begrenzung. Damit wird das vorhandene Verkehrsnetz in Bezug auf die Aufnahme weiterer Fahrzeuge nicht unzumutbar überlastet. Auch in Bezug auf die Bereitstellung von Stell-/Parkplätzen erfolgt durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eine Verbesserung gegenüber einer ungebremsten Zunahme von Wohnungen. Zum einen wird die Nachfrage generell eingeschränkt, da nur eine geringere Anzahl von neuen Wohneinheiten im Plangebiet entstehen kann, zum anderen ist bei kleineren Gebäudeeinheiten die Wahrscheinlichkeit größer, dass pro Wohneinheit mehr als ein Stellplatz pro Wohnung entsteht, insbesondere wenn es sich um Eigentumsmaßnahmen handelt. Ein Gebäude-/Wohnungseigentümer ist tendenziell eher bereit, auf dem eigenen Grundstück mehrere Stellplätze anzulegen als den Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum zu verlagern. Beim Geschosswohnungsbau – insbesondere beim Mietwohnungsbau, wie es sich bei Ihrem baulichen Vorhaben darstellt – wird größtenteils auf den Bau von Garagen verzichtet und zusätzlich nur

die unbedingt notwendigen Stellplätze – gegenwärtig ein Stellplatz pro Wohneinheit – auf dem Grundstück angelegt.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht. Der verbleibende Bedarf wird deshalb in den öffentlichen Straßenraum gedrängt. Hier entstehen dann vielfach Streitigkeiten über die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den neuen und den alten Bewohnern eines Plangebietes. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten führt deshalb zu einer Reduzierung dieses Konfliktpotentials.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 das städtebauliche Ziel umsetzen soll, die Qualität des bestehenden Wohnquartiers langfristig zu sichern und die aufgezeigten Probleme, die mit einer ungeordneten Nachverdichtung einhergehen, zu minimieren. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude wird eine Nachverdichtung nicht generell verhindert, da z. B. im Plangebiet mehrere Grundstücke so groß sind, dass auch Grundstücksteilungen ermöglicht werden. Auf jedem neu entstehenden Grundstück könnten dann zwei Wohneinheiten entstehen. Dem städtebaulichen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, kann damit entsprochen werden. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind das Ergebnis einer Abwägung zwischen der Notwendigkeit, vorhandene Baugebiete zu verdichten und dem Anspruch der vorhandenen Bewohner auf eine weitgehende Beibehaltung der intakten Wohnstruktur.

Das von Ihrer Seite beantragte bauliche Vorhaben mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück steht insbesondere der Sicherung der Wohnstruktur entgegen und führt zu den bereits dargestellten Problemen, insbesondere in Bezug auf die Rücksichtnahme auf die direkt angrenzende Bebauung und die Entstehung von Problemen in verkehrstechnischer Sicht.

Die Zurückstellung erfolgt zunächst für 5 Monate, da innerhalb dieses Zeitfensters mit dem Abschluss des Planverfahrens zu rechnen ist.

Begründung

zur Anordnung der sofortigen Vollziehung der Verfügung:

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung beruht auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO. Danach kann die Behörde die sofortige Vollziehung anordnen, wenn diese im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse der Beteiligten liegt.

Im gegebenen Fall würde ohne Anordnung der sofortigen Vollziehung die Erreichung der Ziele des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 67, Kennwort: „Burrichterstraße/Laustraße“, der Stadt Rheine, durch die von Ihnen geplante Bebauung wesentlich erschwert und/oder unmöglich gemacht werden.

Das besondere Vollzugsinteresse ergibt sich daraus, dass ohne die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Zurückstellung Ihres Baugesuches deren Sicherungsfunktion gefährdet wäre, da Ihr Bauantrag beschieden werden müsste und der Aufstellungsbeschluss vom 22. November 2017, öffentlich bekannt gegeben am 15. Dezember 2017, damit konterkariert würde. Es bestünde die Pflicht, den Bauantrag insbesondere hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Aspekte zu überprüfen und zu bescheiden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden.

Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster (Postanschrift: Postfach 8048, 48043 Münster) schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Die Klage kann auch durch die Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55 a Absatz 4 VwGO eingereicht werden. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 23. November 2017 (BGBl. I. S. 3803).

Hinweis:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de

Die aufschiebende Wirkung entfällt jedoch gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO.

Das Verwaltungsgericht Münster, Postfach, 48043 Münster, kann auf Antrag die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise wiederherstellen oder die Aufhebung der in Rede stehenden Zurückstellung des Bauantrages anordnen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXX
Dipl. Ing.

B II.3: Ablehnung Bauantrag/Vierwöchige Anhörungsfrist

XXX Immobilien GmbH & Co. KG
Herrn XXX
XXX-Straße X
48XXX Rheine

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Stellplätzen
Rheine, Laustr. XXX

Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr XXX,

die Prüfung Ihres v. g. Antrages hat ergeben, dass eine positive Beurteilung Ihres Vorhabens nicht gegeben ist. Die Unzulässigkeit ergibt sich unter Berufung auf die Vorschriften des § 75 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2000.

Nach dieser Vorschrift kann eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der von Ihnen geplanten Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes entsprechend der mit dem Bauantrag vom 29.09.2017 eingereichten Planvorlagen stehen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des § 34 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), § 6 (1) u. (2) BauO NRW sowie § 20 (2) des Straßen- und Weggesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung entgegen.

Begründung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 (1) BauGB wird die vorhandene Bebauung des Baublocks zwischen der Friedhofstraße, der Schützenstraße, der Burrichterstraße und der Laustraße für die Beurteilung des „Einfügens“ herangezogen.

Nach der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO -) in der derzeit gültigen Fassung.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Es ist unstrittig, dass das von Ihnen geplante Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO auf dem o.g. Grundstück zulässig ist.

Der von Ihnen geplante Baukörper mit einer Grundfläche von 292,20 qm überschreitet die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Grundfläche von maximal 200 qm erheblich. Außerdem ist ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 10,70 m geplant. Das höchste Gebäude in der maßgeblichen näheren Umgebung (Laustraße XX) weist eine Gesamthöhe von 8,50 m auf. Somit fügt sich das von Ihnen geplante Wohngebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Prüfung Ihres Bauantrages hat ergeben, dass die Abstandsfläche zu dem benachbarten Flurstück 152 zumindest teilweise auf diesem Grundstück liegt. Insofern liegt ein Verstoß gegen die öffentlich-rechtliche Vorschrift des § 6 (2) Satz 1 BauO NRW vor. Nach dieser Vorschrift müssen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Die Voraussetzungen des § 6 (2) Satz 2 BauO NRW treffen für Ihr Bauvorhaben nicht zu.

Gemäß den von Ihnen vorgelegten Bauvorlagen sind für das Bauvorhaben 6 Kfz-Stellplätze mit jeweils einer eigenen Zufahrt von der Erschließungsstraße geplant. Gemäß § 20 (2) Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der zurzeit geltenden Fassung sind die Zufahrten zu den Stellplätzen zu bündeln. Eine Bündelung von Zufahrten zu den Stellplätzen ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich.

Gemäß § 28 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG NRW) vom 21.12.1976 (GV.NRW. 1976 S. 438) ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Ich räume Ihnen daher die Möglichkeit ein, bis zum 29.03.2018 beim Fachbereich Planen und Bauen/Bauaufsicht - der Stadt Rheine vorzusprechen oder sich schriftlich zu der Angelegenheit zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXX
Dipl. Ing.

**C II: Abwägungsempfehlung zur Antwort Rechtsanwalt auf Ankündigung Ablehnung
Bauantrag/Anhörung:**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rechtsanwalt XXX,

11. 04. 2018

im Rahmen der Anhörung zur geplanten Ablehnung des entsprechenden Bauantrages bezüglich des oben näher bezeichneten Bauvorhabens teilen Sie mir mit FAX vom 23. März 2018 (bei mir am 26. März 2018 vorliegend) mit, dass nach Ihrer Auffassung – wie bereits in der Klagebegründung vom 07. Februar 2018 in dem anhängigen Verwaltungsrechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Münster (2 K 7355/17) dargelegt – weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtliche Gründe gegen eine positive Bescheidung des in Rede stehenden Bauantrages bestehen würden.

Planungsrechtlich weisen Sie insbesondere in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass in der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Vorbilder vorhanden seien, die sich südlich der Schützenstraße, unmittelbar auf der anderen Straßenseite des projektierten Baugrundstückes, befinden würden. Hierzu möchte ich auf meine Ausführungen hinsichtlich der Eingrenzung der maßgeblichen Umgebung in meiner Anhörung zur Ablehnung vom 06. März 2018 verweisen, in der dargelegt ist, dass eine kleinräumigere „maßgebliche Umgebung“ heranzuziehen ist, als es nach Ihrer Auffassung der Fall ist.

Hinsichtlich des von Ihrer Seite bezüglich bauordnungsrechtlicher Punkte (Verstöße gegen Abstandflächenrecht sowie Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) gemachten Vortrages möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Sie führen aus, dass das projektierte Baugrundstück aus zwei Flurstücken besteht und diese beiden sich im Eigentum Ihrer Mandantin befänden und die Bauherrin selbstverständlich eine Vereinigungsbaulast übernehmen würde. Es sei – so Ihre weitere Einlassung – nicht unüblich, in

einem solchen Fall eine Baugenehmigung mit einer entsprechenden Bedingung zu erteilen. Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rheine praktiziert ein solches Verfahren nicht, da in derartigen Fällen nicht auszuschließen ist, dass diesbezügliche Baulasten aus unterschiedlichen Gründen nicht zustande kommen und sich daraus evtl. ordnungsbehördliche Verfahren ergeben könnten. Auch hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besteht von hier eine gegenüber Ihrer Meinung andere Auffassung, die auf zurückliegende Gegebenheiten aufbaut.

Hinweisen möchte ich darauf, dass das hier vorliegende Baugesuch zum Zeitpunkt der Eingabe aus bauordnungsrechtlichen Gründen hätte abgelehnt werden müssen, hiervon jedoch abgesehen wurde, da die vorgenannten Verstöße im Vorfeld einer Genehmigungserteilung ausräumbar gewesen wären.

Abschließend möchte ich Sie bitten, mir Mitteilung zu machen, ob – trotz des erneuten Zurückstellungsbescheides mit Anordnung der sofortigen Vollziehung vom 06. März 2018 – eine Bescheidung des in Rede stehenden Bauantrages „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Stellplätzen“ auf dem Grundstück „Laustraße XXX, Rheine“ gewünscht wird oder im Rahmen des anhängigen Verwaltungsgerichtsverfahrens eine Entscheidung abgewartet werden soll.

Für evtl. Rückfragen stehen Ihnen sowohl die zuständige Sachbearbeiterin, Frau XXX, als auch die Unterzeichnerin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXXX
Dipl.-Ing.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster; Stellungnahme vom 15. Januar 2018

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, der genannte Hinweis wird in den Planentwurf aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund; Stellungnahme vom 20. Dezember 2017

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Gasfernleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Friedhofstraße verläuft. Die Sicherung durch einen Schutzstreifen ist deshalb nicht erforderlich, die Leitungstrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass die Friedhofstraße so ausgebaut ist, dass ein Überfahren der Leitung – auch mit Baufahrzeugen – möglich ist.

Sofern die Stadt Rheine die Friedhofstraße neu ausbauen oder sonstige Erschließungsmaßnahmen durchführen sollte – ggf. auch mit Baumstandorten – werden seitens der Stadt Rheine alle Leitungsträger beteiligt, um ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz von Leitungen abzustimmen damit die Forderungen aus dem Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeinen Schutzanweisungen der Thyssengas GmbH Berücksichtigung finden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gasfernleitung Bezug genommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung 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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 67, Kennwort: "Burrichter Straße/Laustraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 67, Kennwort: "Burrichter Straße/Laustraße", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge der Flächennutzungsplan keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

13. **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60,**
 Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine
 I. Änderungsbeschluss
 II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
 III. Offenlegungsbeschluss
 Vorlage: 155/18

Herr Dörtelmann erklärt einleitend, dass der Grundsatzbeschluss bereits gefasst wurde und die Inhalte für den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom 7.3.18 im Ausschuss vorgestellt wurden.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 1243 bis 1246 sowie durch Teil- bzw. Randflächen der Flurstücke 363, 407, 604, 764, 778, 858, 890, 892 und 894. Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke, die sich zwischen der Wörstraße und dem Burgsteinfurter Damm befinden.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 20, Gemarkung Rheine-Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Nutzbarmachung von seit Jahren brachliegenden, gewerblich entwickelbaren Flächen und wird demnach als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Es handelt sich hier um eine Aktivierung bzw. Anpassung bereits bestehender, gewerblicher Bauflächen bzw. Baurechte. Mit den aktuellen Änderungen wird die bisher zulässige Grundfläche nicht verändert; es findet sogar eine Reduzierung der Versiegelung statt.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann diese Bauleitplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwar-

ten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die naturschutzrechtliche, nicht aber die artenschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

14. Bebauungsplan Nr. 74, Kennwort: "Wohnviertel westlich Mathias-Spital" **I. Aufstellungsbeschluss** **Vorlage: 148/18/1**

Herr Dewenter und Herr Remke erklären sich für befangen und verlassen ihre Plätze.

Herr Dörtelmann führt aus, dass auf Grund eines Bauvorhabens an der Sutrumer Straße, welches von der Dimension und vom Charakter her nicht in das Wohnviertel passe, viele Anwohner sich zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen haben und eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt haben. Neben den Problemen durch die bauliche Dimension sei einer der Hauptgründe die verkehrliche Lage rund um das Mathias-Spital, die sowieso schon sehr angespannt sei. Um die Lage in dem Wohnviertel etwas zu entspannen und um einen Einfluss auf die Ausformung des Bauvorhabens zu erhalten, möchte die Verwaltung zunächst einen Aufstellungsbeschluss fassen lassen, in dem zwar noch keine Inhalte, allerdings klare Ziele definiert werden. Mit einer schnellen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hoffe man, Einfluss auf das geplante Bauvorhaben nehmen zu können. Bis zur Juni Sitzung könne man dann die Inhalte des Bebauungsplanes näher definieren.

Herr Bems bedankt sich für die schnelle Reaktion der Verwaltung. Seiner Meinung nach könne eine Steuerung im Bebauungsplan nur über die Wohneinheitenbegrenzung erfolgen. Bei der Begrenzung der Wohneinheiten müsse auch die Topographie des Geländes mit berücksichtigt werden.

Herr Doerenkamp schließt sich dem gesagten von Herrn Bems an. Auch die CDU-Fraktion möchte kein so großes Gebäude in der Lage. Zur Wohneinheitenbegrenzung ergänzt Herr Doerenkamp, dass zusätzlich die Firsthöhe festgelegt werden sollte, damit der Charakter des Wohngebietes erhalten bleibe.

Herr Dörtelmann erklärt, damit die betroffenen Anwohner mit einem Neubau gut leben können, müsse im Bebauungsplan vornehmlich die Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden. Die Firsthöhe müsse nicht zwingend festgelegt werden. Die Dimension der Bauvolumen ergebe sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Wohneinheiten. Vom Grundsatz her sollte man sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bestandsgebieten immer auf die notwendigsten Festset-

zungen beschränken, um den Aufwand möglichst gering zu halten und vermeidbare Konflikte im Verfahren auszuschließen.

Herr Lang fragt nach, ob die Verwaltung Informationen zu dem Ortstermin mit den Anwohnern, dem Investor und dem Bürgermeister geben könne.

Herr Dörtelmann verneint dies, da von den anwesenden Mitarbeitern keiner bei dem Termin anwesend war. Er führt weiter aus, dass es jetzt nur um den Aufstellungsbeschluss gehe. Die Inhalte für den Bebauungsplan werden erst zu einem späteren Zeitpunkt definiert.

Herr Hundrup möchte wissen, wenn der Investor klagt, kann er damit Erfolg haben.

Herr Dörtelmann kann diese Frage nicht beantworten, dies sei derzeit nicht abschätzbar.

Herr Husemann möchte wissen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch zur Senkung der Grundstückspreise führe.

Herr Dörtelmann erklärt, dass dies für einzelne Bereich des Quartiers zutreffen kann.

Beschluss:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 74, Kennwort: "Wohnviertel westlich Mathias-Spital" der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zum Zwecke der Steuerung und Reglementierung der Nachverdichtung in diesem Wohnsiedlungsbereich aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Neuenkirchener Straße,
im Westen:	durch die Ostseite der Zeppelinstraße / Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 120, Flurstück 684,
im Süden:	durch die Nordseite der Dutumer Straße / Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 120, Flurstück 711,
im Osten:	durch die Westseite der Beethovenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Anlage 1E) geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Dörtelmann verweist auf die Vorlage

Herr Doerenkamp merkt an, dass auf der Seite 2 unter Punkt 2 nur die stimmberechtigten Mitglieder genannt werden. Er möchte ergänzt haben, dass in den Gestaltungsbeirat auch 3 nicht-stimmberechtigte Mitglieder berufen sind.

Frau Völkening möchte wissen, wie die Mitglieder benannt werden.

Herr Dörtelmann erklärt, dass die Mitglieder aus Fachkreisen vorgeschlagen werden. Voraussetzung sei, dass die Mitglieder nicht in Rheine wohnen bzw. vernetzt seien, so dass diese unabhängig entscheiden können. Genaue Verfahrensregeln gebe es aber nicht.

Herr Hachmann meint, dass dieser Aspekt wichtig sei. Wenn schon eine Geschäftsordnung aufgestellt werde, müsse auch klar sein, wie die Mitglieder in den Gestaltungsbeirat hinein kommen.

Herr Bems schließt sich an. Auch er hält es für wichtig, dass die Berufung der Mitglieder genauer beschrieben werde.

Herr Gausmann schlägt vor, dass in der Geschäftsordnung ergänzt werde, dass der Bürgermeister die Mitglieder des Gestaltungsbeirates berufe.

Diesem Vorschlag können die Mitglieder folgen.

Herr Dewenter begrüßt, dass jetzt auch die Politik im Gestaltungsbeirat mit den beiden Vorsitzenden des Bauausschusses und des Stadtentwicklungsausschusses vertreten sei.

Herr Husemann möchte wissen, wie die kleinen Fraktionen, die nicht im Gestaltungsbeirat vertreten sind, informiert werden.

Herr Dörtelmann erklärt, dass die jeweiligen Ausschussvorsitzenden in den Ausschusssitzungen berichten können.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz schlägt dem Rat der Stadt Rheine vor, die in der Anlage beigefügte Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine, mit den im Protokoll gemachten Änderungswünschen, zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

16. Anfragen und Anregungen

16.1

Herr Doerenkamp beantragt für die CDU-Fraktion, dass alle eingebrachten Bauvoranfragen bzw. Bauanträge in den sensiblen Bereichen der Nachverdichtung, in dem jeweils darauf folgenden Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zur Kenntnis zu geben sind.

Herr Dörtelmann schlägt vor, nur die Anträge, bei denen die Objekte maßstabsprengend sind oder die Probleme hervorrufen können, zur Kenntnis zu geben, denn Bauanträge über Garagen oder Dachausbauten seien sicher nicht von Interesse.

16.2

Herr Dewenter möchte im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben an der Sutrumer Straße wissen, ob die Maßnahmen aus dem beschlossenen Parkraumgutachten weiter umgesetzt werden sollen. Aus dem Bauausschuss wisse er, dass dies nur teilweise gemacht wurde. Maßnahmen wie Anwohnerparken und Einrichtung von Einbahnstraßen seien noch nicht umgesetzt worden.

Herr Dr. Vennekötter antwortet, dass das Mathias Spital zurzeit grundsätzlich an einer Optimierung der organisatorischen und räumlichen Strukturen arbeite. Dies möchte er gern abwarten, um gemeinsam mit dem Mathias Spital weitere Maßnahmen umzusetzen. Bei der Betrachtung werden auch die umliegenden Schulen mit einbezogen. Das Geld für eine verkehrliche Überprüfung stehe noch zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang weist Herr Dewenter darauf hin, dass der neue Parkplatz des Mathias Spitals an der Neuenkirchener Straße von den Mitarbeitern nicht genutzt werde. Auf Nachfrage habe Herr Dewenter erfahren, dass dieser den Mitarbeitern zu teuer sei. Vielleicht könne die Verwaltung in den Gesprächen mit dem Mathias Spital darauf hinwirken, dass dieser Parkplatz attraktiver gemacht werde.

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Andree Hachmann
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin