

Niederschrift

zur Bürgerinformationsveranstaltung
bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. L32, Kennwort: „Nienkamp“
im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
am Donnerstag, 06. Sept. 2018 ab 19:30 Uhr
im Heimathaus Hauenhorst, 48432 Rheine

Zu der vorgenannten Veranstaltung wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 23. August 2018 sowie ergänzend per Zeitungsmeldung vom 03. September 2018 öffentlich eingeladen. Erschienen sind die in der beiliegenden Anwesenheitsliste eingetragenen Bürger. Vertreter der Verwaltung sind Herr Dörtelmann, Herr Gerdes, Herr Bunse und Herr Hilden. Als Vertreter des mit der Änderung des Bebauungsplans betrauten Büros Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) stehen Herr Eversmann und Frau Dralle den Bürgern für Fragen zur Verfügung. Vom planenden Architekturbüro Herrmann aus Nordwalde sind Herr Herrmann und Frau Zengin, ebenso wie der Eigentümer der Plangebietsfläche, Herr Reimann für Fragen zur Planung des Wohnparks Lindenhof anwesend.

Zur Veranschaulichung der Planung hängen der Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplans sowie eine 3-D Gebäudeansicht des auf der Fläche geplanten Vorhabens „Wohnpark Lindenhof“ im Veranstaltungsraum aus.

Die Veranstaltung beginnt um 19:30 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Dörtelmann. Er stellt die Verantwortlichen vor und schildert die aktuelle Situation des vor dem Abriss stehenden ehemaligen Gasthofs „Lindenhof“ an der Hauptstraße 22, 48432 Rheine. Er erklärt, dass die geplante Neunutzung und ein hierfür vorgelegter Bebauungsplanänderungsantrag des Eigentümers zum Beschluss der Durchführung eines Änderungsverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplans geführt haben. Nach der Schilderung des Stands des Planverfahrens zeigt er auf, welcher Bereich des Bebauungsplans von der geplanten 6. Änderung betroffen ist. Er weist darauf hin, dass der Entwurf der Änderungsplanung und die Planunterlagen seit Beginn der Offenlage und noch bis Anfang Oktober im Rathaus ausliegen und dass im Rahmen der Offenlage Gelegenheit zur Erörterung und Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf besteht.

Anschließend stellt Herr Eversmann die Inhalte der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans vor. Er erläutert die Inhalte und Ziele der Änderungsplanung im Einzelnen (s. Präsentationsfolien im Anhang dieser Niederschrift). Mit den vorgesehenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich sollen im Wesentlichen eine flexiblere und bessere Ausnutzung der Fläche konform zu der konkret vom Flächeneigentümer vorgesehenen Nachfolgenutzung ermöglicht werden.

Herr Herrmann präsentiert den Anwesenden im Weiteren das Konzept des Wohnpark „Lindenhof“. Das neue Gebäude soll verschiedene Bedarfe bedienen. Geplant ist nach derzeitigem Stand ein Nutzungsmix mit Wohn-, Pflege- und Versorgungsangeboten. Konkret sind nach derzeitigem Stand neben altersgerechtem Wohnen und Wohnen für Alleinstehende ein Bistro als sozialer Treffpunkt der Bewohner, ein Physiotherapeut und ein Hausarzt für den „Wohnpark Lindenhof“ eingeplant. Zur Veranschaulichung der Objektplanung wird ein Entwurfskonzept mit Darstellung eines Erdgeschossentwurfes und der sonstigen Nutzung des Grundstückes präsentiert. Ergänzend vermittelt Herr Herrmann den Anwesenden anhand einer 3-D-Gebäudeansicht einen Eindruck vom möglichen späteren Baukörper.

Zu dem vorgestellten Konzept meldet sich eine Bürgerin mit Bedenken, dass ggf. die angegebene Anzahl an Parkplätzen in Relation mit den verschiedenen Nutzungen nicht ausreichen. Herr Herrmann weist diesbezüglich auf die noch ausstehende konkrete Abstimmung mit der Bauaufsicht zu diesem Thema und die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen für die Anzahl der Parkplätze hin. Eine weitere Bürgerin hinterfragt diesbezüglich, ob nicht eine Tiefgaragenfestsetzung möglich und ggf. nötig sei, um eine höhere Zahl an Parkplätzen zu realisieren. Herr Dörtelmann erklärt, dass die Mehrkosten hierfür in der vorliegenden Situation nicht verhältnismäßig erscheinen, da das Grundstück genügend Fläche für Parkplätze und aufgelockertes Parken bereitstellt.

Auf die Frage eines Bürgers, warum im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Steigerung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,5 vorgesehen ist und ob diese notwendig sei, antwortet Herr Dörtelmann, dass sich die Anforderungen an das Grundstück seit Aufstellung des Ursprungsplans verändert haben. Eine höhere Ausnutzung des im Ortszentrum gelegenen Grundstücks sei vor dem allgemeinen städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke städtebaulich sinnvoll und geboten. Gemäß der Baunutzungsverordnung sei sogar ein Überbauungsgrad bis auf 0,6 für ein Mischgebiet, wie es im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine an dieser Stelle vorgesehen ist, als Obergrenze möglich. Man habe im Änderungsplanentwurf die Obergrenze jedoch bereits auf das Maß von 0,5 bei der Festlegung der Grundflächenzahl beschränkt.

Einer der Anwesenden erkundigt sich, warum man das Baufenster im Bebauungsplan nicht mit größerem Abstand zum angrenzenden Friedhof einplant wird, da das geplante Gebäude von sich aus schon einen größeren Abstand einhält. Herr Dörtelmann bietet an mit dem Eigentümer abzustimmen, ob das Baufenster ggf. noch einmal anpasst werden kann. Bislang wurde das Baufenster mit einem Puffer versehen, um Erweiterungen perspektivisch zu ermöglichen.

Des Weiteren wird die Frage gestellt, ob Stellplätze für die Angestellten und auch insbesondere für Spezialfahrzeuge, wie z.B. Krankenwagen vorgesehen sind. Herr Herrmann erklärt dazu, dass die Planung noch nicht derartig detailliert ausgearbeitet worden ist. Die Frage, ob es eine ausgewiesene Fläche für einen Hubschrauberlandeplatz gebe, wird von Herrn Herrmann verneint, da es in der Umgebung genug Landemöglichkeiten, z. B. erforderlichenfalls auf der Hauptstraße gebe.

Ein nächster Bürger fragt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Verfahren erfolgt oder geplant sei. Herr Dörtelmann entgegnet, dass dies im vorliegenden Verfahren (beschleunigtes Verfahren) nicht erforderlich ist. Die für die Planung zu berücksichtigenden wesentlichen Umweltbelange wurden mit der Artenschutzprüfung, der Schallschutzuntersuchung und dem Bodengutachten bereits in den Blick genommen. Auch die Baumschutzsatzung gewährleiste, dass die notwendigen Fällungen einiger Bäume geprüft und im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Eine Anwohnerin äußert Bedenken zu der Trauf- und Firsthöhe des geplanten Objekts. Sie befürchtet, dass mehr Schatten auf die angrenzenden Grundstücke fallen könnte. Sie fragt, ob möglicherweise die Höhe etwas reduziert werden könnte. Herr Dörtelmann erklärt, dass kein überproportionaler Schattenwurf auf andere Grundstücke erwartet wird, da das Gebäude nicht überproportional hoch sei im Vergleich mit der umliegenden Bebauung. Des Weiteren würden die bestehenden Bäume, wie die zwei Linden an der Straße jetzt schon große Schatten werfen. Man sei aber bereit, diesen Belang nochmals zu prüfen.

Ein anderer Bürger ergänzt, dass das Gebäude „monströs“ wirke. Herr Dörtelmann erklärt, dass das Gebäude eine gewisse Größe haben müsse, um die geplanten Funktionen unterzubringen. Herr Herrmann fügt hinzu, dass man gestalterisch beabsichtigt, z.B. durch das Staffelgeschoss die „monströse“ Wirkung abzumildern.

Auf die Frage nach der geplanten Bauzeit, werden von Herrn Herrmann das Frühjahr 2019 als beabsichtigter Baubeginn und der Sommer/Herbst 2020 als ggf. mögliches Fertigstellungsdatum angegeben.

Bei der Frage nach einem Ersatz für den ehemaligen Treffpunkt Lindenhof meldet sich der Investor Herr Reimann. Er erklärt, dass das Bistro/Cafe als ein möglicher neuer Treffpunkt dienen kann. Ein Bürger bezweifelt, dass Bedarf nach einem Altersheim besteht. Herr Reimann entgegnet dazu, dass nicht explizit ein Altersheim geplant ist, sondern vielmehr Wohnungen für Jung und Alt geschaffen werden sollen. Entgegen dem Eindruck des zweifelnden Bürgers, versichert er, dass eine immense Nachfrage nach den geplanten Wohnformen bestehe und er viele Anfragen vorweisen könne.

Hinsichtlich der Raumaufteilung wird nach Räumen für eine Apotheke gefragt und wo sie sich befinden würde. Ebenfalls Herr Reimann erklärt, dass eine Apotheke im momentanen Planungsstand nicht mehr enthalten ist.

Bedenken eines Bürgers, dass ein Treppenhaus für das ganze Gebäude zu wenig sein könnte, nimmt Herr Herrmann als Anregung auf, merkt allerdings an, dass die Bauaufsichtsbehörde, z.B. vom Brandschutz her, den aktuellen Plan noch prüfen müsse und der gezeigte Plan nur einen Vorentwurf darstellt. Des Weiteren erklärt er, dass Teil des Konzeptes sei, dass sich die Bewohner des Hauses durch das eine Treppenhaus an einem zentralen Ort über den Weg laufen und sich austauschen.

Herr Dörtelmann weist zum Abschluss des Abends darauf hin, dass auch bei Fragen, die nicht im Zuge der Veranstaltung öffentlich gestellt werden mögen, auch noch nach der offiziellen Präsentation die Möglichkeit bestehe, Aspekte zu diskutieren. Abgesehen davon verweist er auf die Einsichtnahme- und Stellungnahmemöglichkeit im Rathaus während der Offenlage.

Eine letzte Frage bezieht sich auf die Betreuung durch das geplante Servicebüro und wie sich diese gestalten wird. Herr Herrmann schildert die bisherigen Erfahrungen seiner Ehefrau, die das Servicebüro leiten wird, und dass sich das Serviceteam immer im Austausch mit den Bewohnern befinde.

Herr Dörtelmann schließt die Veranstaltung ca. 21:15 Uhr mit dem Hinweis, dass noch Fragen und Anregungen im Anschluss an alle Beteiligten herangetragen werden können.