

ANLAGE 1 zur Vorlage 008/19

Bebauungsplan Nr. 336, Kennwort: "Dionysiusstraße / Heidackerstraße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 **Anlieger der Heidackerstraße, Rheine;** Schreiben vom 02. September 2018

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Hauses Heidackerstrasse 18 b und Eigentümer des Flurstücks 400. Die Zuwegung zu meinem Grundstück erfolgt über die Heidackerstrasse und die Flurstücke 398, 399. An mein Grundstück grenzt das zu überplanende Gebiet an. Auf der anderen Seite der Heidackerstrasse befindet sich die Kleingartenanlage Heidacker, für die seit dem Jahre 1986 der B-Plan Nr. 226 der Stadt Rheine gilt.

Die Zuwegung und Erschliessung zu dem neuen Baugebiet soll zu einem über die ausgebaute und erschlossene Dionysiusstr. erfolgen. Hiergegen bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

Desweiteren sollen nach der vorliegenden Planung die innere Erschliessung des Baugebietes sowie die Zu- und Abfahrten auch über die Heidackerstrasse erfolgen. Hiergegen bestehen aus meiner Sicht erhebliche Bedenken, wenn man die besonderen Charakteristika dieser Strasse kennt:

- *die Heidackerstrasse – Flurstück 419 – hat eine Breite von lediglich 5 Metern und ist derzeit nur als Wirtschaftsweg ausgebaut (Foto 1)*
- *sie wird genutzt als Zugang zu den bereits vorhandenen Gebäuden sowie als lebhaft frequentierte Zufahrt von der Dionysiusstr. aus zum Parkplatz der Kleingartenanlage Heidacker, zu den Gärten und zum Vereinsheim der Gartenfreunde Gellendorf (Fotos 2)*
- *auf/an der Heidackerstr. befindet sich ab dem Parkplatz an der Grenze zum Kleingarten eine erhaltenswerte Hecke, die im B-Plan 226 ausdrücklich vorgesehen ist (Foto 1)*
- *die Strasse verengt sich im mittleren nördlichen Bereich durch den Niveauunterschied zu den Grundstücken Kiefernweg 23 und 25 (siehe Foto 3 mit Böschung auf der Strasse)*
- *Begegnungsverkehr ist im verengten Bereich nicht möglich*
- *sie hat im nördlichen Bereich einen Niveauunterschied zum Kleingartengelände von geschätzt 2 Metern (Foto 4 aus dem Kleingarten; im Hintergrund das Haus Heidackerstr. 12 auf Strassenniveau)*

Bereits jetzt herrscht zum Beispiel bei Feiern und Veranstaltungen im Kleingarten oder Vereinsheim akute Parkplatznot. Die Strasse ist bis zur Dionysiusstr. mit Fahrzeugen vollparkt.

Falls gem. der jetzigen Planung an der Heidackerstrasse Wohngebäude – zugänglich von der Heidackerstr. aus – errichtet werden, ist das Chaos vorprogrammiert. Die Heidackerstrasse, die auch Teil des Hermannsweges ist und Kindergarten- und Schulkindern als Weg dient, wäre total überlastet. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass man offensichtlich das Flurstück 25 zumindest im südlichen Bereich in die Strassenplanung einbeziehen will. Hier befindet sich im südlichen Bereich der befestigte Parkplatz der Kleingartenanlage (siehe Fotos 1, 2). Sollen die Anlagen abgerissen werden? Sind der Verein bzw. der Bezirksverband als Pächter informiert? Wo sollen die Kleingärtner parken?

Falls der Parkplatz oder ein Teil hiervon entfällt, besteht wiederum nur noch auf der Strasse eine Parkmöglichkeit. Allerdings werden dort auch die zukünftigen Bewohner und deren Gäste parken wollen, soweit nicht auf den Grundstücken Stellplätze vorhanden sind.

Die Situation kann auch nicht dadurch entschärft werden, dass die Strasse im nördlichen Bereich auf gesamter Breite ausgebaut wird. An den Parkplatz schliessen sich Gartenanlagen mit Gebäulichkeiten an. Gebäulichkeiten befinden sich teilweise auf dem

Flurstück 25. Was soll mit der Hecke geschehen, die Teil des B-Planes 226 ist? Sollen die Gartenhäuser abgerissen werden? Es würde dann noch gravierender in die Kleingartenanlage eingegriffen. Verhindern nicht die Höhenunterschiede einen Ausbau?

Der Verkehr kann also auch nicht in nördlicher Richtung zur Sandhövelstrasse abfließen.

Die jetzige Planung dient ausschliesslich und alleine dem Eigentümer/Investor. Auf die Interessen der Anlieger und der Kleingärtner wird in keiner Weise Rücksicht genommen.

Ich frage mich, warum die Erschliessung des Baugebietes nicht ausschliesslich über die Dionysiusstr. erfolgen kann. Mit einiger Phantasie und innovativer Planung muss es doch möglich sein, die Planung mit diesem Ziel zu erstellen. Das ergäbe zwar möglicherweise aus Sicht des Investors geringfügig weniger zu bebauende Flächen, würde aber die derzeitigen stabilen Strukturen nicht zu Lasten der bisherigen Nutzer und Anlieger zerstören. Warum werden innerhalb des Baugebietes keine gesonderten Parkflächen vorgesehen? Würde nicht ein Rad- und Fussweg aus dem Baugebiet zur Heidackerstrasse ausreichen?

Mit einer derartigen Planung dürften alle Beteiligten einverstanden sein.

Völlig unverständlich ist mir i.ü., dass zwei vitale Eichen, die sogar dem Eichenprozessionsspinner widerstanden haben, in der Begründung des Entwurfes Seite 11 als nicht mehr verkehrssicher oder langlebig deklariert werden (Foto 5).

Mit freundlichen Grüßen“



1



2



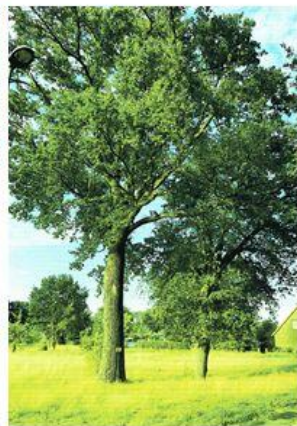
2



2



3



4

Abwägungsempfehlung:

Die Bedenken zur Erschließung werden nicht geteilt. Auf die vorhandenen und funktionierenden Erschließungsstraßen Dionysiusstraße und Heidackerstraße kann bei der Planung problemlos zurückgegriffen werden. Auch Begegnungsverkehr ist mit den vorhandenen Breiten möglich.

Für beide Erschließungsstränge, Dionysiusstraße und Heidackerstraße, sind keine besonderen Verkehrsprobleme bekannt oder zu erwarten. Nur eine beschränkte Zahl an Anliegern wird hierüber erschlossen.

Die „*erheblichen Bedenken*“, die in der Stellungnahme erhoben werden, können nicht nachvollzogen werden. Da im Bebauungsplan bereits Wohneinheitenbeschränkungen die Wohndichte regulieren (vgl. Textliche Festsetzung I.4 und Planzeichnung), ist im Höchstfall - bei voller Ausnutzung der Baugrundstücke - von vierzehn Wohneinheiten auszugehen, die künftig im Plangebiet direkt von der Heidackerstraße erschlossen werden. Von diesen ist nach verkehrsfachlicher Einschätzung der für die Straßenplanung zuständigen Technischen Betriebe der Stadt Rheine nur ein Mehrverkehr von etwa 10 Kfz in der Spitzenstunde zu erwarten. Der mit der Planung zu erwartende sehr geringfügige Mehrverkehr kann ohne besondere Probleme mit der vorhandenen Erschließung zu den übergeordneten Straßen abgeleitet werden.

An der vorgesehenen Erschließung soll daher festgehalten werden. Dies gilt ebenso für die verkehrsberuhigt festgesetzte, neu geplante innere Erschließungsstraße. Die hierüber erschlossenen Anlieger können effektiv und ohne Wendeerfordernis angebunden werden. Bei der in der Stellungnahme gewünschten anderweitigen Erschließung dieser Grundstücke, anhand einer Stichstraße mit Wendeanlage, wäre allein für die Wendeanlage zur Befahrbarkeit von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen gemäß berufsgenossenschaftlicher Anforderungen ein Flächenbedarf für einen Wendepplatz von ca. 22 x 22 m erforderlich, so dass keine Flächenersparnis oder sonstige Gründe gegenüber der jetzigen, verkehrsfachlich an dieser Stelle zu bevorzugenden Lösung geltend gemacht werden können.

Mit Bezug auf die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken zur Verkehrsauslastung durch die Kleingartenanlage („*lebhaft frequentierte Zufahrt*“ zum Parkplatz der Kleingartenanlage) sowie bezugnehmend auf die angeführte „*akute Parkplatznot*“, wie sie vom Stellungsnehmer bei Feiern und Veranstaltungen zukünftig befürchtet werden, wird festgestellt, dass nur gelegentlich im Jahresverlauf vereinsbezogene Termine und Festlichkeiten stattfinden. Die in der Stellungnahme angeführte lebhaft frequentierte Zufahrt und die akute Parkplatznot sind damit kein Regelfall und es sind derzeit und auch nach Realisierung der Planung vielfach umliegend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden.

Nicht zuletzt bestünden mit dem Bebauungsplan aufgrund der vorgenommenen Ausweisung der Verkehrsfläche an der Heidackerstraße erforderlichenfalls Möglichkeiten einer Ausweitung des Straßenraums. Ein Ausbau der Straße ist jedoch zunächst nicht geplant und ist derzeit auch unter der Berücksichtigung der neu entstehenden Wohnbebauung nicht erforderlich. Sollte ein Bedarf zukünftig erkennbar werden, könnte perspektivisch anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausbau der Heidackerstraße herbeigeführt werden. Dann selbstverständlich mit besonderer Beteiligung des Kleingartenvereins.

Wie in der Stellungnahme kritisiert, beinhaltet die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorsorglich festgesetzte und für die Zukunft als mögliche Verkehrsfläche gesicherte Fläche an der Heidackerstraße (Flurstück 25) eine etwa 10 Meter lange Zier-Buchenhecke. Diese und die an der Hecke angegliederte einfache Beetbegrünung zur Umrandung des Kleingartenstellplatzes (s. Foto), lösen jedoch weder aus ökologischen Gründen, noch aus ästhetischer Sicht besonderen Schutzbedarf aus und sind überplan- sowie im Bedarfsfall ersetzbar. Darüber hinaus befinden sich keine Hecken und auch keine Gartenhäuser oder Geländekanten im Plangebiet, da diese lediglich im Norden, außerhalb des Plangebietes zu finden und damit nicht von der Planung betroffen sind.

Bezogen auf die angesprochene, im Zuge der Planung vorgesehene und mögliche Fällung der beiden Eichen im südöstlichen Teil des Plangebietes wird festgehalten, dass die Vitalität nach Prüfung durch die Technischen Betriebe – Abteilung Grün im März 2016 nur bedingt gegeben ist:

„Die mächtige Alteiche (Stammdurchmesser ca. 100 cm, Höhe ca. 30 m, Kronendurchmesser ca. 22-25 m) in der Nähe der Dionysiusstraße weist leider etliche starke Bruchäste und starkes Totholz in der Krone auf. Der Stammfuß zeigt eine auffällige Schwellung und Rindenabplatzungen auf der Nordseite des Stammfußes. Dies deutet auf einen fortgeschrittenen Fäuleschaden im Stammfußbereich hin.“ Als Fazit ist der Baum „nach augenscheinlicher Beurteilung derzeit als nicht ausreichend verkehrssicher“ eingeschätzt und wird eine Erhaltung nur empfohlen, „wenn der Standort großräumig von einer Bebauung und von Bodeneingriffen oder Veränderungen frei gehalten würde (d.h. der gesamte Kronentraufbereich plus mind. 5 m zu jeder Seite, als eine Fläche von mind. ca. 35 m). Auch dann müssten zunächst umfangreiche Kronenpflegemaßnahmen an dem Altbaum durchgeführt werden, um Tot- und Bruchholz zu entfernen und das Kronenvolumen zu reduzieren. Der Baum wird auch in der Folge einen regelmäßigen erhöhten Kontroll- und Pflegeaufwand erfordern. Ob eine langfristige Erhaltung damit tatsächlich möglich sein wird, hängt aber davon ab, wie stark insbesondere die Schädigungen im Wurzelbereich tatsächlich sind und wie diese sich weiter entwickeln werden.“

Weiter heißt es, bezugnehmend auf die zweite Eiche:

„Im Kronentraufbereich der Alteiche befindet sich übrigens noch eine weitere, deutlich schwächer entwickelte und unter dem Kronenschirm stehende Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm. Dieser Baum ist infolge des Unterstandes insgesamt nur mäßig bis schlecht entwickelt und hat eine einseitige Wuchsform entwickelt. Eine Erhaltung dieser Eiche macht eigentlich nur Sinn, wenn auch der großkronige Altbaum erhalten und sein Kronentraufbereich freigehalten werden.“

Wie hier ausgeführt und zum Bebauungsplanentwurf bereits begründet, wird für die Umsetzbarkeit der Zielplanung kein Erhaltungsgebot gesehen und es sollen die nur eingeschränkt vitalen und nur unter hohem erwartbaren Aufwand erhaltbaren Bäume bei Leistung von ausgleichenden Ersatzanpflanzungen gefällt werden dürfen.

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; Stellungnahme vom 06. September 2018

Inhalt:

„zum o.g. Planungsvorhaben werden aus der Sicht des Artenschutzes folgende Anregungen vorgetragen:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Bauzeitenbeschränkung zum Artenschutz nicht nur für die Gehölzentfernung, sondern auch für die Baufeldfreimachung notwendig. Analog zur Gehölzentfernung ist auch hier die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit möglich, wenn durch eine artenschutzrechtliche Genehmigung nachgewiesen wird, dass keine aktuellen Bruten vorliegen.

Ich bitte, dieses auf dem B-Plan zu ergänzen.

In der Artenschutzprüfung ist ein möglicher Brutplatz des Flussregenpfeifers aufgrund der durchgeführten Worst-case Betrachtung nicht sicher auszuschließen. Daher ist eine Begründung erforderlich, warum davon ausgegangen wird, dass keine CEF-Maßnahmen für diese Art notwendig sind.“

Abwägungsempfehlung:

In den Bebauungsplan wird, wie in der Stellungnahme gefordert, auf der Planzeichnung neben dem Hinweis auf die artenschutzrechtlich erforderliche Bauzeitenbeschränkung auch auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse bei der Baufeldfreimachung hingewiesen.

Die im Artenschutzgutachten zunächst nicht enthaltene Begründung, warum im Plangebiet nicht mit einem Brutplatz des Flussregenpfeifers zu rechnen ist bzw. hier ein Vorkommen ausschließbar ist, wurde durch den Fachgutachter nachgeliefert. Fehlende

Habitatvoraussetzungen konnten zufriedenstellend dargelegt werden. Ein diesbezüglich ergänzender Textteil ist in das Artenschutzgutachten der Vollständigkeit halber inzwischen eingearbeitet worden und liegt dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt vor. Mit Mail vom 21. September 2018 hat das Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt geantwortet, dass der Artenschutz damit vollständig berücksichtigt ist.

2.2 LWL-Archäologie für Westfalen

Stellungnahme vom 02. August 2018

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch auch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. Archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:*

- 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihre Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und /oder paläontologischer Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

Abwägungsempfehlung:

Der bereits in der Planzeichnung zum Begründungsentwurf aufgenommene Hinweis zu den Belangen des Denkmalschutzes und zur Archäologie wird entsprechend ergänzt.

2.3 Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte

Stellungnahme vom 28. August 2018

Inhalt:

„Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer (318119) an.“

Abwägungsempfehlung:

Eine weitere Beteiligung der Versorger ist im Erschließungsvertrag für den Straßenausbau vorgesehen. Durch rechtzeitige Abstimmung des Erschließungsträgers mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern erhalten diese die Möglichkeit, Einrichtungen, die nicht durch den Erschließungsträger hergestellt werden (z.B. Telekommunikationsleitungen, Strom, Wasser, Gas), so rechtzeitig in die Verkehrsflächen einzulegen bzw. einzubauen, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

2.4 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine

Stellungnahme vom 07. August 2018

Inhalt:

„zum o.g. Bebauungsplan haben wir keine Bedenken.

*Bitte den Punkt 5.1 [eig. Anm. in der Begründung zum Bebauungsplan] wie folgt ändern:
Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.“*

Hinweis zur Löschwasserversorgung:

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 durch die Stadt Rheine zu sichern.“

Abwägungsempfehlung:

Die korrekturbedürftige Textpassage in der Begründung wurde korrigiert.

Die ausreichende Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden und erfolgt im Zuge der Erschließung. Seitens der EWR wurde als Voraussetzung mitgeteilt, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h im Umkreis von 300 m zur Verfügung steht.

2.5 Feuer- und Rettungswache, Rheine

Stellungnahme vom 06. August 2018

Inhalt:

„Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes 336, Dionysiusstraße/ Heidackerstraße keine Bedenken, wenn folgende Anforderung erfüllt ist:

1.) Entsprechend der Technischen Regel Arbeitsblatt W405 der DVGW sind für allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Vollgeschossanzahl von kleiner gleich 3 Vollgeschosse und nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Radius von 300 m vorzusehen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ausreichende Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden und erfolgt im Zuge der Erschließung. Seitens der EWR wurde als Voraussetzung mitgeteilt, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h im Umkreis von 300 m zur Verfügung steht.

2.6 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung

Stellungnahme vom 30. Juli 2018

Inhalt:

„das geplante Baugebiet ist bereits über die südlich gelegene Dionysiusstraße und die im Osten gelegene Heidackerstraße erschlossen. Damit kann eine geordnete Abfallentsorgung gewährleistet werden.

Für die Planung neuen Erschließungsstraße (Spielstraße) wird vorsorglich auf die Vorgaben gem. DGUV Regel 114-601 verwiesen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist konform zu den genannten Vorgaben. Die Berücksichtigung der Vorgaben der DGUV-Regel erfolgt bei der weiteren Ausbauplanung und wird mit dem Erschließungsvertrag sichergestellt.

2.7 Stadt Rheine: Fachbereich II.13 Kinder- und Jugendarbeit
Stellungnahme vom 17. September 2018

Inhalt:

„Spielflächenbedarfsplanung:

Für den Bereich Spielflächen besteht aufgrund des Bebauungsplanentwurfes 336 kein Handlungsbedarf. Laut der Spielflächenbedarfsplanung sind nur wenige Geh-Minuten entfernt ausreichend Spielflächen vorhanden.

Kitabedarfsplanung:

Mit der Ausdehnung weiterer Wohnbaumöglichkeiten in der Dionysiusstraße / Heidackerstraße verschärft sich die Nachfragesituation im Kita Planungsbereich rechts der Ems. Allerdings begründet das Baugebiet für sich alleine noch nicht den Bedarf für eine zusätzliche Kindertageseinrichtung.

Die Jugendhilfeplanung geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass die benachbarte Kita St. Konrad den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen abdecken kann.

Der vorgesehenen Planung wird aus der Sicht des Jugendamtes zugestimmt.“

Abwägungsempfehlung:

Die Zustimmung zur vorgesehenen Planung wird zur Kenntnis genommen und die Ausführungen in die Begründung aufgenommen.