

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Baumeister Rechtsanwälte, Münster Schreiben vom 12.09.2017

Inhalt:

„Wir zeigen an, dass uns Frau [...] und Frau [...] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Frau [...] und Frau [...] sind Eigentümerinnen des Grundstücks Parkstraße 8-10, Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 113, Flurstück 44.

Im Vorfeld der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans 316 zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bitten wir darum, auf den Fuß- und Radweg zwischen Richardstraße und Parkstraße zu verzichten, wie er im Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von März/April 2017 noch vorgesehen ist.

Das Grundstück unserer Mandantinnen ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss wurde vormals ein K & K-Markt betrieben. Inzwischen ist es an einen anderen Lebensmittelmarkt, Kliver Lebensmittel Internationale Feinkost, vermietet. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein vermietetes Appartement. In den Obergeschossen befinden sich zwei Wohnungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht bislang vor, dass ein Fuß- und Radweg von der Richardstraße zur Parkstraße geführt werden soll, der – mit Hilfe der östlichen Hälfte – zwischen dem Lebensmittelmarkt und der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück unserer Mandantinnen liegen soll. In diesem Bereich befindet sich eine längere Garage, deren hinterer Teil vom Betreiber des Lebensmittelmarktes als Stellplatz und zu Zwecken der Anlieferung des Marktes genutzt und von hinten angefahren wird, und deren vorderer Teil als gesonderte Garage von einem der Wohnungsmieter genutzt wird. Diese Garagen müssten für den Fuß- und Radweg vollständig beseitigt werden. Es ist zu befürchten, dass dann auch der Lebensmittelmarkt, der ohnehin flächenmäßig an der unteren Grenze des heute üblichen betrieben wird, nicht weitervermietet werden kann.

Ein derartiger Eingriff in die vorhandene Bausubstanz ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Es gibt keine durchgehende Ost-West-Radwegeverbindung, die über die Ferdinandstraße oder Parkstraße hinausgeht. Der vorgesehene Fuß- und Radweg verbindet daher nur das Innere des Plangebietes 316 mit der Parkstraße. Wer aus dem Inneren des Plangebietes zur Parkstraße fährt, muss ohnehin nach rechts in Richtung Windhorststraße oder nach links in Richtung Breite Straße abbiegen. Dann kann er aber auch gleich über die verkehrsberuhigte Zone (Richardstraße) zur Windhorststraße oder Breite Straße fahren.

Wir gehen davon aus, dass dieses Stück des Fuß- und Radweges auch keine Erschließungsfunktion für angrenzende Gebäude bzw. für die neuen Bauflächen im Plangebiet hat, sondern letztere über die im Bebauungsplan vorgesehenen GFL-Flächen und Stellplatzanlagen erschlossen werden sollen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir uns einem Entzug der Fläche im Umlegungsverfahren widersetzen würden. Dabei gehen wir davon aus, dass für den Entzug der Eigentumsfläche und als Wert-Entschädigung für die abzureißenden Gebäude und die Wertminderung des Restgrundstückes kein Ausgleich in Land bereitgestellt werden kann. Sofern aber nur in Geld abgefunden werden soll, muss der Entzug des Eigentums den enteignungsrechtlichen Sonderbestimmungen genügen, etwa aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich sein. - Vgl. Ernst-Zinkhahn- Bielenberg, BauGB, § 59 Rn. 62

Zwingende Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die eine Enteignung rechtfertigen könnten, sehen wir nicht. Wir sind gerne bereit, Ihnen die Grundstückssituation vor Ort zu zeigen oder

in Ihrem Hause die Konsequenzen der Planung mit Ihnen zu erörtern. Falls Sie davon keinen Gebrauch machen wollen, wären wir für eine gelegentliche Nachricht dankbar, ob unserem Wunsch entsprochen wurde und wann die Offenlage des Bebauungsplans stattfindet.“

Abwägungsempfehlung:

Die im Vorentwurf noch vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Quartiersmitte und Parkstraße über Teile der privaten Grundstücksflächen des ehemaligen K+K-Marktes wurde aufgrund der hiermit verbundenen betrieblichen Einschränkungen für die derzeitige bzw. zukünftige Nutzung nachvollziehbar kritisiert und der Verzicht auf die Wegefläche entsprechend gefordert. Dieser Anregung wird gefolgt. Die im Vorentwurf der Planung noch enthaltene, in der Stellungnahme kritisierte Fuß- und Radwegeverbindung kann entfallen und wurde inzwischen gestrichen.

1.2 Baumeister Rechtsanwälte, Münster

Schreiben vom 17.10.2017

Inhalt:

„zu unserem Schreiben vom 12.09.2107 betreffend Fuß- und Radweg auf dem Grundstück [...] teilten Sie mir auf telefonische Nachfrage am 10.10. mit, der Fuß- und Radweg werde verlegt, so dass das Grundstück Parkstraße 8 -10 hierfür nicht mehr in Anspruch genommen werde.

Unsere Mandanten haben noch ein weiteres Anliegen: Der Entwurf des Bebauungsplans sieht dort bislang ein allgemeines Wohngebiet und in allen WA-Gebieten einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies mag für die meisten Grundstücke im Plangebiet auskömmlich sein. Das Grundstück unserer Mandanten ist allerdings seit vielen Jahren mit einem Lebensmittelmarkt bebaut und aufgrund der Gebäudeumfahrt fast vollständig versiegelt. Der Markt ist weiterhin vermietet und hat eine Nahversorgungsfunktion für die nähere Umgebung. Die Beibehaltung einer GRZ von 0,4 würde dazu führen, dass bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen nicht mehr genehmigt werden können bzw. von einer Befreiung abhängig wären.

Wir bitten daher, der Entwicklung des Gebäudebestandes bis zur nunmehrigen Überplanung Rechnung zu tragen und für das Grundstück ein Mischgebiet mit der Grundflächenzahl von 0,6 festzusetzen. Selbst in diesem Falle müssten im Falle einer Nutzungsänderung vermutlich noch Flächen entsiegelt oder Befreiungen erteilt werden, der Bebauungsplan ließe dann aber halbwegs eine Fortsetzung der gemischten Nutzung auf dem Grundstück zu. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 könnte sich dagegen im Falle notwendiger baulicher Änderungen als entschädigungspflichtiger Eingriff in die ausgeübte Nutzung erweisen.

Abwägungsempfehlung:

Die im Vorentwurf für das Grundstück des ehemaligen K+K-Marktes festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) und die damit verbundene Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 werden in der Stellungnahme als unangemessen bzw. zu gering kritisiert. Unter Berücksichtigung der derzeitigen wie ggf. auch zukünftig geplanten Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt und einer hierfür angemessenen Überbaubarkeit des Grundstücks wurde die Erhöhung der GRZ auf 0,6 gefordert.

Dieser Anregung wurde gefolgt und in den Planunterlagen zum Entwurf das Grundstück als separates Baugebiet (WA 4) festgesetzt und die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Der Forderung einer Mischgebietsausweisung zur Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit wurde hingegen nicht gefolgt, da Ziel der Planung ist, an diesem Standort zur Förderung des Wohnens auch künftig keine weitergehenden Ausnutzungen als die genehmigte Bestandsnutzung (Wohn- und Geschäftshaus zur wohngebietsnahen Versorgung, welche bereits an Auflagen zur Wohngebietsverträglichkeit gebunden ist) zuzulassen.

1.3 Anwohner Ferdinandstraße, Rheine

Schreiben vom 22.11.2015 (vor der frühzeitigen Beteiligung bereits eingegangene Stellungnahme)

Inhalt:

„als Eigentümer des Hauses Ferdinandstraße 12 nehme ich Stellung zu dem Siegerentwurf "Städtebauliche Neuordnung im Quartier Parkstraße - Richardstraße - Ferdinandstraße" und melde Einwände und Änderungswünsche an. Ich spreche nicht im Namen, aber doch für die Bewohner der Doppelhaushälften der Ferdinandstraße.

Bei der Vorstellung der drei Entwürfe am 24.09.2015 in der Mensa der Gesamtschule wurde deutlich, dass bei allen Entwürfen das o.g. Quartier durchaus ansprechend überplant wurde und auch die "Neue Mitte Dorenkamp" als Nahversorgungszentrum in diese Planungen mit einbezogen wurde. Völlig außer Acht gelassen wurden die Interessen, bzw. zukünftige Belästigungen der Anwohner durch die Wohnbebauung und hier noch stärker durch die geplante Verkehrsführung. Es scheint offensichtlich keine Vorgaben seitens der Stadt Rheine an die Planer gegeben zu haben, die Belästigung der Anwohner in den bestehenden Häusern der Ferdinandstraße so gering wie möglich zu halten. Das die Entwürfe in enger Abstimmung mit dem Wohnungsverein Rheine erstellt wurden, unterstreicht meine Aussage. Es ist natürlich verständlich und legitim, dass der Wohnungsverein Rheine lediglich die maximalen Interessen seiner Mieter vertritt. Dadurch wird aber gleichzeitig deutlich, dass es auch noch andere schutzwürdige Interessen gibt, die nicht weniger Gewicht haben und im Siegerentwurf nicht berücksichtigt wurden.

Ich möchte betonen, dass meinem Wissen nach kein Hauseigentümer der Ferdinandstraße etwas gegen die Bebauung und damit evtl. einhergehender Beeinträchtigen für uns hat. Im Gegenteil, eine ansprechende moderne Bebauung ist gut für unser Viertel und wird auch von uns begrüßt. Mein Einwand richtet sich allein gegen den zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehr in der Ferdinandstraße, der aus meiner Sicht unnötig ist und unkompliziert abzustellen wäre. Hinzufügen möchte ich, dass bauartbedingt in unseren Doppelhaushälften die Wohn- und Schlafzimmer nach vorne zur Straße liegen.

Es ist jetzt schon so, dass ein Großteil des "Abkürzungsverkehrs", der aus Richtung Darbrockstraße in Richtung Innenstadt möchte und umgekehrt, den Pfarrer-Bergmannshoff-Platz umfährt und die kürzeste Verbindung Windthorststraße- Breite Straße, eben die Ferdinandstraße, dafür benutzt.

Der Siegerentwurf sieht eine deutliche Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Ferdinandstraße vor. Aus einer Wohnstraße wird eine Sammelstraße gemacht. Am Nordende der Straße ist eine Zufahrt zu einem großen Parkplatz vorgesehen und von diesem wiederum eine Zufahrt zu einer Tiefgarage. Am Süden ist eine direkte Zufahrt zu einer Tiefgarage vorgesehen, sowie eine Parkreihe mit acht Stellplätzen.

Aus meiner Sicht gibt es keine zwingenden Gründe, vom "Verursacherprinzip" abzuweichen wie im Entwurf sehr wohl geschehen. Der zu erwartende zusätzliche Park-/Anfahrt-/Abfahrt-/Durfahrtsverkehr wird ausschließlich von den Bewohner des o.g. Quartiers verursacht, bzw. deren Besuchern. In erster Linie ist also hier nach einer zumutbaren Lösung für den zusätzlichen Kfz-Verkehr zu suchen. Aus meiner Sicht sieht eine kostenneutrale und einfach umzusetzende Lösung folgendermaßen vor:

Die von mir beschriebene Zufahrt zu dem großen Parkplatz im Norden des Quartiers wird ausschließlich über die nördliche Zufahrt der Richardstraße durchgeführt. Es erfolgt keine Anbindung des Platzes an die Ferdinandstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage bleibt somit unverändert über den Parkplatz erhalten.

Alternativ könnte die Zufahrt zur TG an die östliche Seite des Gebäudekomplexes in die Richardstraße verlegt werden.

Die südliche Zufahrt zur Tiefgarage wird auf die östliche Seite zur Mitte des Gebäudekomplexes verlegt, ebenfalls in die Richardstraße oder aber zur südlichen Mitte des Gebäudekomplexes zur Windthorststraße hin. Bei entsprechender Positionierung der Zufahrt zur TG gegenüber dem Kirmesplatz hätte diese Lösung sogar den Vorteil, dass überhaupt keine unbeteiligten Anwohner belästigt würden. Durch die großzügige Dimensionierung der Windthorststraße könnte sogar ein kurzer An- und Abfahrtsstreifen zur TG geschaffen werden.

Für die Zeit der Kirmes(-vorbereitung) wird die Zufahrt zur südlichen TG über die nördliche Einfahrt der Richardstraße gestattet.

Die Parkreihe am südlichen Ende der Ferdinandstraße wird auf die sieben Plätze begrenzt, die schon jetzt dort zur Verfügung stehen.

Die sechs Parkplätze vor den Häusern zwei bis acht werden zu Anwohnerparkplätzen ausschließlich für die Bewohner der Häuser auf der westlichen Seite der Ferdinandstraße. Es ist wohl zu erwarten, dass manche Bewohner des Quartiers nicht nur einen Stellplatz benötigen oder aber nicht jedes Mal die TG benutzen möchten und diese sechs Plätze dann von den Anwohnern der östlichen Seite belegt werden. Da aber drei der sechs Doppelhaushälften grundstücksbedingt keinerlei Stellmöglichkeiten für Kfz auf ihren eigenen Grundstücken haben, müssen diese Plätze für uns Bewohner der Doppelhaushälften reserviert bleiben.

Abwägungsempfehlung:

Die in der Stellungnahme befürchteten Belästigungen für Bestandsanwohner sind aus den nachfolgenden Gründen nicht zu erwarten und die Befürchtungen werden entsprechend nicht geteilt. Mit dem Bebauungsplan wird zwar die künftige Bebauung neu geordnet und ist künftig eine neu geordnete, dichtere Bebauung und bessere Ausnutzung möglich, dies jedoch nicht in einem erheblichen, sondern in einem in der innerstädtischen Lage erwartbaren, städtebaulich verträglichen und sinnvollen Maß. Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für eine bis zu dreigeschossige Bebauung im Sinne der innerstädtisch vorgesehenen, qualitätsvollen Nachverdichtung. Die Verkehrsführung ist hierfür nur in Teilen, vornehmlich für das Quartier selbst neu zu ordnen. Während für die Breite Straße, die Ferdinandstraße, Parkstraße und Windthorststraße kaum bauliche oder sonstige Veränderungen der Verkehrsflächen im Zuge einer noch ausstehenden Ausführungsplanung zu erwarten sind - im Wesentlichen beschränken sich notwendige Anpassungen auf Bordsteinabsenkungen auf Höhe von geplanten Zufahrten - ist für die Richardstraße eine für die vorgesehene Quartiersentwicklung nötige Umgestaltung und Beschränkung der Durchfahrbarkeit geplant. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bisherige Durchfahrtmöglichkeit für Kfz beschränkt. Zukünftig sollen zugunsten einer für das neue Plan-Quartier autofrei geplanten Quartiersmitte lediglich noch Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die Richardstraße ausnahmsweise durchgängig befahren können. Diese vorgesehene Beschränkung begründet jedoch – anders als vom Einwänder befürchtet – keinen erwartbar merklichen Mehrverkehr auf der Ferdinandstraße. Die Richardstraße mag - wie auch die Ferdinandstraße - derzeit zwar untergeordnet auch vereinzelt als Durchfahrt dienen; überwiegend dienen beide Straßen jedoch heute, wie auch künftig, den jeweiligen Anliegern (Anliegerstraße). Ein Ausbau der Ferdinandstraße zu einer Sammelstraße, wie vom Stellungennehmer gemutmaßt, ist daher nicht geplant und nicht erforderlich. Innenstadtziel- und -quellverkehren stehen bessere Routenalternativen auf den vorhandenen Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen zur Verfügung.

Mit Zunahme der Dichte auf der Ostseite der Ferdinandstraße ist zwar erwartbar, dass der Anwohnerverkehr künftig geringfügig zunimmt. Die mögliche Zunahme wird im zu erwartenden Maße jedoch als zumutbar und ohne Probleme verträglich angesehen.

Auch die in der Stellungnahme befürchtete Verschlechterung der Parkraumsituation ist nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass ein Umbau der Ferdinandstraße – mit Ausnahme geringfügiger Anpassungsarbeiten zur Erschließung des Plangebiets – nicht vorgesehen ist, bleibt die Anzahl der öffentlichen Stellplätze voraussichtlich unverändert erhalten. Ein ggf. erforderlicher Rückbau einzelner Stellplätze beschränkt sich ausschließlich auf die östliche Straßenseite und resultiert aus den hier geplanten Grundstückszufahrten. Nach Prüfung durch die Technischen Betriebe - Straßenplanung der Stadt Rheine ist voraussichtlich nur ein Stellplatz von der Planung betroffen und besteht hier die Möglichkeit, im südlichen Abschnitt der Ferdinandstraße (ebenfalls auf der Ostseite) diesbezüglich Ersatz zu schaffen und somit auch zukünftig ausreichend öffentliche Stellplätze anzubieten. Unabhängig hiervon ist bei der konkreten Entwicklung des neuen Quartiers der aus den späteren Nutzungen abzuleitende Stellplatzbedarf vom Vorhabenträger auf den Plangrundstücken angemessen nachzuweisen (Stellplatznachweis im Genehmigungsverfahren).

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

2.1 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Straßen
Stellungnahme vom 18.04.2017

Inhalt:

„Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 316, Kennwort: "Parkstraße/Ferdinandstraße" aus verkehrlicher Sicht:

- 1. Alle Straßen im Planbereich des Bebauungsplanes sind endgültig hergestellt. Die Ferdinandstraße und die Richardstraße sind im Zusammenhang mit der Kanalerneuerung vor einigen Jahren ebenfalls erneuert worden.*
- 2. Da die Funktion der Richardstraße als durchgehend befahrbare Wegeverbindung zwischen der Breite Straße und der Windthorststraße aufgegeben werden soll, ist zu prüfen, ob hierzu ein förmliches Entwidmungsverfahren durchzuführen ist.*
- 3. Im Bereich aller Straßeneinmündungen in die Breite Straße und die Windthorststraße sind Eckabrundungen ($r = 6\text{ m}$) vorzusehen.*
- 4. Im südlichen Bereich der Richardstraße ist eine Verengung des Verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen. Hier sollte die Breite der Verkehrsfläche ebenfalls 7,50 m betragen.*
- 5. Alle baulichen Änderungen im Bereich der Richardstraße sowie Anpassungsarbeiten an den übrigen Straßen sind vom Investor mit der Verkehrsplanung der TBR abzustimmen. Die Herstellungskosten sind vollständig vom Investor zu übernehmen. Einzelheiten hierzu sind über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rheine zu regeln.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Hinweise der Technischen Betriebe - Abteilung Straßen zum Umgang mit den betroffenen Straßen und Kanälen im Plangebiet (Radien-, Breitenvorgaben, Erfordernis einer Kostenübernahmeregelungen) nach Überarbeitung des Vorentwurfs im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Für die konkrete Ausführungs- und Ausgestaltungsplanung im Rahmen der Bebauungsplanvorgaben laufen bereits weitergehende Abstimmungen zwischen dem Wohnungsverein bzw. dem durch den Wohnungsverein beauftragten Fachplanungsbüro und den Technischen Betrieben der Stadt Rheine.

Die Regelungen zur Kostenübernahme durch den Wohnungsverein sowie die Sicherung der städtischen Vorgaben zur zukünftigen Ausgestaltung der Verkehrsfläche (Mindestausbaustandards) werden direkt zwischen der Stadt Rheine und dem Wohnungsverein vereinbart und vertraglich festgehalten (Gestattungsvertrag).

2.2 Stadt Rheine: FB 5.72 - Geoinformation/Kampfmittelräumung
Stellungnahme vom 24.03.2017

Inhalt:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, wo man eine Kampfmittelbelastung nicht ausschließen kann. Daher habe ich die Bezirksregierung Arnsberg gebeten, hier eine detaillierte Luftbilddauswertung vorzunehmen. Sobald mir die Stellungnahme vorliegt, werde ich Bericht erstatten.“

⇒ Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe liegt inzwischen vor (Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg v. 03.04. 2017):

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:*

- *Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.*
- *Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und Vorbohren durch den KBD-WL, im Bereich der starken Bombardierung.“*

Abwägungsempfehlung:

Die vorliegenden Hinweise zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet und aus der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg sind inzwischen in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Sie sind bei geplanten baulichen Maßnahmen von den Vorhabenträgern zu berücksichtigen.

2.3 Stadt Rheine: Fachbereich II.13 Kinder- und Jugendarbeit

Stellungnahme vom 28. März 2017

Inhalt:

„in der letzten Jugendhilfeausschusssitzung (08.03.2017) sowie der Unterausschusssitzung Kinderspielfläche am (23.01.2017) wurde die Schließung der Spielfläche an der Darbrookstraße beschlossen. Die Schließung ist Bestandteil der anstehenden Spielflächenbedarfsplanung.

Begründung:

Im letzten Jahr/2016 wurde die generationenübergreifende Spielfläche im Schulzentrum Dorenkamp (Heimathafen Dorenkamp) eröffnet. Im Zuge der Neueröffnung war die Schließung der Spielfläche Darbrookstraße fester Bestandteil der weiteren Planungen. Zusätzlich wird im Bereich der Planung „Soziale Stadt Dorenkamp“ die Aufwertung der Spielflächen Ulmenstraße und Lilienthalstraße angestrebt. Beide Spielflächen liegen im nahe gelegenen Einzugsgebiet der Ferdinandstraße/Parkstraße. Zusätzlich wird die Fläche/Elisabeth-Kirmesplatz im Bereich der Freizeitnutzung qualitativ aufgewertet. Nach Meinung des Jugendamtes ist die Planung/Errichtung einer öffentlichen Spielfläche im Bereich Ferdinandstr./Parkstr. aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.“

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis, dass die vorgesehene öffentliche Spielfläche (zentraler Planbereich) zur Deckung der Spielflächenbedarfe im Stadtteil nicht erforderlich ist, wurde bei der Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist die Fläche nunmehr als private Grünfläche für das Quartier festgesetzt. Die tatsächliche spätere Nutzung und Ausgestaltung der Fläche, z.B. als Quartiersspielfeld für die Kinder im Plangebiet, kann je nach Erfordernis in der späteren Umsetzungsphase noch durch den Wohnungsverein festgelegt werden.

2.4 Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Öffentliches Grün

Stellungnahme vom 31.03.2017,

Inhalt:

Die textlichen Festsetzungen 7.1 zur Pflanzung eines Baumes je angefangenen Stellplatz sind mit der Angabe des Stammumfanges von 18-20 cm zu ergänzen. Im Rahmen der Sozialen Stadt Dorenkamp ist eine Ausführungsplanung für eine Baumbepflanzung in der Breiten Straße erstellt worden. Diese Planung ist bei der Festlegung der Pflanzgebote für Bäume zu berücksichtigen.

In den Abgrenzungen des Bebauungsplanes ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt worden. Die Neuplanung ist mit der von der Stadt Rheine – Fachbereich 2 - durchgeführten Spielflächenbedarfsplanung abzustimmen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen der Technischen Betriebe – Abteilung Öffentliches Grün wurden bei der Überarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt und im Einzelnen wie folgt verfahren:

1. Die festgesetzten Anpflanzgebote (ein Baum je angefangene 6 Stellplätze) sollten auf Hinweis der Technischen Betriebe um die Angabe des Stamm-umfanges ergänzt werden. Der Anregung wurde gefolgt, in den Textfestsetzungen zum Entwurf wurde der geforderte Mindeststammumfang von 18-20 cm ergänzt.

2. Die bestehende Ausführungsplanung zur Bepflanzung der Breite Straße sollte gemäß Hinweis der Technischen Betriebe Rheine – Grün bei der Festlegung der Baumpflanzgebote im Plangebiet berücksichtigt werden.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die geplante Anordnung der neuen Bäume im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Breite Straße, wurde im Zuge der weiteren Ausarbeitung optimiert und mit der städtischen Planung abgeglichen. Die neuen Baumstandorte sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die städtische Ausführungsplanung zur Breite Straße ist ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Unabhängig hiervon ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan lediglich die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume planungsrechtlich gesichert wird, konkrete Standorte werden aufgrund der noch nicht abschließenden Parkplatzplanung (Lage der oberirdischen Stellplätze, Entscheidung von Tiefgaragenlösungen) nicht festgesetzt.

3. Die Neuplanung eines öffentlichen Spielplatzes sollte mit der Spielflächenbedarfsplanung der Stadt Rheine – Fachbereich 2 – abgestimmt werden.

Nach Abstimmung mit dem benannten Fachbereich ist der ursprünglich vorgesehene öffentliche Spielplatz nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Fläche wird dem Wohnungsverein zugeschlagen. Dieser plant die Gestaltung einer grünen Quartiersmitte (Grünfläche mit Quartiersspielplatz und Aufenthaltsbereichen). Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.5 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine

Stellungnahme vom 29.03.2017

Inhalt:

„wir haben keine Anregungen und Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Hinweis: Im Zuge der Erschließung der neuen Wohngebäude sind die Niederspannungskabel im Bereich der Richardstraße zu erneuern.“

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die EWR wird bei der weiteren Ausführungsplanung beteiligt, um die notwendigen Erneuerungen von Niederspannungskabeln sicherzustellen.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 24. April 2017

"die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 316, Ferdinandstraße/Parkstraße im Stadtteil Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Im Planbereich werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden."

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht

oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Abwägungsempfehlung:

Sämtliche Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, dem Wohnungsverein mitgeteilt und werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.