

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 097/21

Bebauungsplan-Nr. 82 der Stadt Rheine, Kennwort: "St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst"

I. Abwägungsbeschluss

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

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

2. Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt:

Stellungnahme vom 19.08.2020 (Eingabefrist wurde bis 21.08.2020 verlängert)

Inhalt:

„zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Laut textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll der Baumbestand im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses und des Kindergartens teilweise erhalten bleiben. Im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses gibt es jedoch eine Überschneidung mit dem Kronenbereich eines festgesetzten Baumes. Ich weise darauf hin, dass aus fachlicher Sicht der Erhalt nur gewährleistet ist, wenn die Baugrenzen mindestens außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches liegen und eine Versiegelung (auch eine Teilversiegelung) ausgeschlossen wird.

Für einen dauerhaften Erhalt wird daher angeregt, die Baugrenzen außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches festzusetzen und im Gebiet WA2 die Möglichkeiten zur Anlage von Garagen und Nebenanlagen in dem Sinne zu beschränken, dass diese nicht im Kronentrauf- und Wurzelbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes errichtet werden können.

Artenschutzrechtliche Belange

Ich empfehle in dem Hinweis 5.2 des Bebauungsplanes „Baumfällarbeiten und Entfernen von Vegetation“ zu ergänzen, dass in diesem Hinweis auch etwas zum Thema „Abriss und Umbauarbeiten“ vermerkt ist. Gegebenenfalls bietet es sich an, die beiden Hinweise getrennt voneinander zu formulieren.

Kreisstraßenbau

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird angeregt die Lage der geplanten Zufahrt zur K 77, Hauptstraße, zu prüfen bzw. das Umfeld der Zufahrt entsprechend anzupassen. Begründung: Direkt südlich der geplanten Zufahrt befindet sich eine Bushaltestelle mit Fahrgastunterstand. Die nach vorliegendem Bebauungsplan maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten beträgt 22. Die daraus resultierenden Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage und Zufahrt sind nicht zu vernachlässigen. Die Sichtverhältnisse bei der Einfahrt in die K 77 sind nur bedingt eingehalten. Vor allem die Sicht auf den Schulweg zur Marienschule ist durch den Fahrgastunterstand stark eingeschränkt. Hier ist der Schutz

der zu Fuß gehenden aber auch der radfahrenden Grundschulkinder angemessen zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind nach Personenbeförderungsgesetz (PBefG § 8) die Bushaltestellen bis 2022 barrierefrei auszubauen. Somit ist ein Niederflurbordstein im Haltestellenbereich mit Antrittshöhe von 18 cm zu projektieren. Eine Zufahrt im direkten Haltestellenbereich mit Bordsteinabsenkung lässt sich somit nicht realisieren.“

Abwägungsvorschlag:

Zu den vorgetragenen Belangen bezogen auf Naturschutz und Landschaftspflege

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Pfarrhaus handelt es sich um ein Bestandsgebäude. Das Baufenster orientiert sich in diesem Bereich stark am vorhandenen Bestand, so dass es in einem kleinen Teilbereich zu einer geringfügigen Überschneidung mit dem Kronentrauf- und Wurzelbereich einer zum Erhalt festgesetzten Kiefer kommt. Diese Überschneidung wird aus fachlicher Sicht als vertretbar beurteilt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Kiefer wird nicht gesehen. Das Baufenster bleibt daher unverändert bestehen. Es wird aber zur Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 7.2 „Erhaltung von Bäumen“ dahingehend redaktionell ergänzt, dass im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume Neuversiegelungen unzulässig sind.

Zur Empfehlung bezogen auf die Artenschutzrechtlichen Belange

Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5.2 „Baumfällarbeiten und Entfernen von Vegetation“ redaktionell um Vorgaben zum Thema „Abriss und Umbauarbeiten“ ergänzt.

Zu den Anregungen und Hinweisen bezogen auf die benachbarte Kreisstraße

Die Anregungen werden beachtet. Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten und der inzwischen vorliegenden konkreteren Planungen zur möglichen Bebauung wird deutlich, dass auch zukünftig eine Erschließung des Plangebietes von der „Hauptstraße“ aus über die vorhandene Zufahrt, südlich der Bushaltestelle, möglich ist und sinnvoll erscheint. Der B-Plan wird dahingehend angepasst, dass die festgesetzte Ein-/ Ausfahrt nach Süden verschoben und das Ein-/Ausfahrtverbot entsprechend verändert wird. Der Sachverhalt wurde bereits mit dem Kreis Steinfurt abgestimmt. Mit Schreiben vom 30.09.2020 hat das Straßenbauamt seine Zustimmung zu der Änderung erteilt.

2.2 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen: Stellungnahme vom 03.07.2020

Inhalt:

„Vielen Dank für die Beteiligung an der o. g. Planung, gegen die nach derzeitigem Kenntnisstand denkmalpflegerische Bedenken bestehen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans grenzt die denkmalgeschützte Kirche St. Mariä Heimsuchung, Hauptstr. 5 in Rheine-Hauenhorst an. Die Planung sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit flach geneigten Dächern auf der nordöstlich der Kirche gelegenen Freifläche vor. Unklar bleibt, wie mit dem ehemaligen Pfarrhaus umgegangen werden soll (Bestandsumbau oder Abriss und Neubau).

Bei der Pfarrkirche St. Mariä Heimsuchung handelt es sich um in Bauwerk von Johannes Franziskus Klomp, Dortmund, Architekt des Späthistorismus in Westfalen.



Auszug aus der Denkmalkarteikarte:

„Pfarrkirche des Ortsteiles Hauenhorst, 1900 - 1901 auf Veranlassung von Dechant Piezt, Pfarrer an St. Dionysius in Rheine, durch den Architekten Johann Franz Klomp, Dortmund, an der Stelle der 1786 gegründeten und 1808 erneuerten Kapellenschule der Bauerschaft errichtet; seit 1931 Pfarrkirche der Bauerschaften Hauenhorst und Catenhorn.

Bauwerk des Historismus in romanisierenden Formen. Stark zentralisierende, kreuzförmige Basilika mit Vierungsturm in halbrundem, eingezogenen Chorschluß in bossierten Ibbenbürener Werksteinquadern mit Schieferdecken in Formen der rheinischen Romanik. Einjochiges Langhaus mit einjochigen Seitenschiffen, die sich in den Ecken zwischen Querschiff und Chorjoch fortsetzen. Die Giebel des Mittelschiffs und des Querschiffs von schräggestellten Strebepfeilern gestützt, in der Mitte Fensterrose, im Westen Rundbogenportal mit Säulengewände, im Obergaden Kleeblatt-Schlüssellochfenster, am Nordquerschiff runder Treppenturm. Die Vierung im Innern von vier wuchtigen Säulen getragen, die nordöstliche mit Kapitellzier, die anderen Kapitelle unfertige Bossen. Die wuchtigen Gurtbögen der Vierung auf Wandkonsolen, Kreuzgratgewölbe.

Bauwerk des späten Historismus, in zeitlichen und stilistischen Stil Zusammenhang mit der Antonius-Basilika in Rheine errichtet.“

Insbesondere das südwestliche, am nächsten zur Kirche gelegene Baufeld (WA 2 mit 8 Wo) tritt mit einer Breite von 21 Metern und einer Tiefe von 28 Metern in deutlicher Konkurrenz zur denkmalgeschützten Kirche und stellt an dieser Stelle einen aus denkmalpflegerischer-städtebaulicher Sicht einen Maßstabssprung dar. Einerseits würde die nordwestliche Fassadenseite des Neubaus neben dem Eingangsportal sichtbar werden und die Aufmerksamkeit des Betrachters vom Eingang der Kirche ablenken. Andererseits verstellt der Neubau die Längsfassade der Kirche sowie den dazugehörigen Freiraum bis zu Hauptstraße. Beides führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des freistehenden Zentralbaus.

Wir empfehlen Aussagen zur Materialität der Neubauten in die Festsetzungen aufzunehmen und den Umgang mit dem ehemaligen Pfarrhaus zu klären. Insbesondere müssen hier das Baujahr und der Architekt bestimmt werden. Dazu bitten wir um eine zeitnahe Mitteilung und die Übermittlung von historischen sowie aktuellen Fotos.

Vor Satzungsbeschluss bitten wir aufgrund des Umgebungsschutzes der Kirche St. Mariä Heimsuchung gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW den Teil des städtebaulichen Entwurfes zwischen Hauptstraße und Kindergarten mit der LWL-Denkmalpflege- Landschafts- und Baukultur in Westfalen erneut zu diskutieren, um ggfs. die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen zu können. Falls konkrete Entwurfspläne bereits vorliegen, bitten wir um zeitnahe Übersendung.

Zur Beurteilung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bitten wir um die Vorlage eines Schnitts oder einer Straßenabwicklung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Anmerkungen in Bezug auf die Nähe zur denkmalgeschützten Kirche St. Mariä Heimsuchung werden wie nachfolgend ausgeführt beachtet.

Das ehem. Pfarrhaus wurde verkauft und wird vom neuen Eigentümer (Familie) als Wohnhaus umgenutzt. Erbaut wurde das Pfarrhaus 1915, Architekt ist ein Herr R. Lucas. Der Anbau erfolgte 1924, der erste Umbau 1970 und der zweite Umbau mit Erneuerung des Dachstuhles erfolgte 1985. Mit E-Mail vom 20.08.2020 wurden dem LWL-Denkmalpflege die gewünschten und verfügbaren Informationen zum ehemaligen Pfarrhaus übermittelt. Das

Baufenster für das ehemalige Pfarrhaus umfasst den aktuellen Bestand, lässt aber eine gewisse Flexibilität für Um-/ Neubaumaßnahmen zu.

Das am nächsten zur Kirche gelegene Baufenster (21 m x 28 m) wird auf ein Maß von 21 m x 16 m, im von der „Hauptstraße abgewandten Bereich, reduziert. Damit wird der befürchteten Konkurrenz des Neubaus zur denkmalgeschützten Kirche entgegengewirkt und ein aus denkmalpflegerisch-städtebaulicher Sicht möglicher Maßstabssprung verhindert. Mit der Platzierung des reduzierten Baufensters im rückwärtigen Bereich wird dem Erscheinungsbild des freistehenden Zentralbaus (Kirche) Rechnung getragen. Ein verstellen der Längsfassade der Kirche sowie insbesondere des dazugehörigen Freiraums bis zur „Hauptstraße“ wird dadurch erheblich verringert.

Mit den Festsetzungen im WA 2 und der möglichen Neubebauung wird somit einerseits eine Torsituation mit dem gegenüberliegenden „Lindenhof“ geschaffen und andererseits der zu erhaltene Blick auf die denkmalgeschützte Kirche berücksichtigt.

Aufgrund sehr unterschiedlicher im direkten Umfeld zur Kirche bereits vorhandener Materialien und Ausgestaltungen (Klinker, Sandstein, Putz in verschiedenen Ausprägungen) liegt keine gestalterische Einheitlichkeit vor. Somit fehlt aus städtebaulicher Sicht eine entsprechende Begründung für die Vorgabe der Materialität im WA 2. Eine Festsetzung wird demnach nicht für erforderlich gehalten.

Die vorgenannten Ausführungen sowie konkrete Entwurfspläne mit Schnitt und Straßenabwicklung wurden dem LWL-Denkmalpflege mit E-Mail vom 20.08.2020 übermittelt. Auch auf Nachfrage (E-Mail vom 10.11.2020) gab es bisher keine diesbezügliche Rückäußerung vom LWL-Denkmalpflege. Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass die Belange hinreichend berücksichtigt wurden und somit keine denkmalpflegerischen Bedenken mehr bestehen.

2.3 Stadt Rheine: FB 5.60 (Bauordnung/Kampfmittelräumung) -> Bezirksregierung Arnsberg: Stellungnahme vom 29.06.2020

Inhalt:

„Stellungnahme der Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe

Eine Luftbilddauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z. B. Zeitzeugenaussagen). [...]

Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der allgemeine Hinweis zu möglichen Beobachtungen bei Bauvorhaben wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.