

ANLAGE 2 zur Vorlage Nr. 200/21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

Kennwort: "Im Winkel" der Stadt Rheine

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

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

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

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt und Planungsamt, Steinfurt Stellungnahme vom 03.08.2020

Inhalt:

„Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Artenschutz

Für die Beurteilung der Abrisse in Bezug auf den Artenschutz sind genauere Aussagen zu den abzureißenden Gebäuden zu tätigen. Es wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt empfohlen, die abzureißenden Gebäude durch einen Fachgutachter auf potentielle Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. ist eine Entwertung von kritischem Quartierpotenzial bei dieser Kontrolle möglich und einer Verzögerung des Abrisses kann vorgebeugt werden.

Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die abzureißenden Gebäude sind durch einen Fachgutachter auf Spuren von gebäudebewohnenden Arten und potentielle Brutstandorte zu prüfen. Wenn die Arten nicht ausgeschlossen werden können, sind ggf. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Falls eine Kontrolle direkt vor dem Abriss vorgesehen ist, darf diese max. 10 Tage vor dem Eingriff stattfinden.

Zur Dokumentation der Gebäudekontrollen ist das Formblatt „Artenschutz-Gebäudekontrolle – Protokoll Fachgutachter“ (Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde, Frau Blome, lara.blome@kreis-steinfurt.de sowie Frau Kreimeier, mara.kreimeier@kreis-steinfurt.de) per E-Mail zu übersenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch einen Fachgutachter / eine Fachgutachterin erforderlich werden.

Angrenzend zum Plangebiet, in weniger als 100 m Entfernung, ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Winterquartier von Fledermäusen bekannt. Daher empfehle ich zum Schutz der Fledermäuse für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber,

Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Gegen die Ausführungen unter Ziffer 6.2 der Begründung des Bebauungsplanes bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Zur Erläuterung sollte der Untersuchungsbericht des Büros Prüftechnik „Orientierende Bodenuntersuchungen Neuenkirchener Str. 41-43...“ vom 12.12.2017 (Proj. Nr.: 15863.17) beigelegt werden. In der Begründung sowie in den textlichen Hinweisen sollte ergänzt werden, dass „Eingriffe in das Erdreich nur in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen dürfen.“

Straßenbauamt

Die Zufahrt des Gebietes zur K 57, Neuenkirchener Straße, ist auf die städtischen Straßen Im Winkel und Friedenstraße zu begrenzen. Hierzu ist entlang der Baulinie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. PlanZV Punkt 6.4 auszuweisen.

Abwägungsempfehlung:

Zu „Artenschutz“:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Beurteilung der Abrisse in Bezug auf den Artenschutz genauere Aussagen zu den abzureißenden Gebäuden zu tätigen sind. Der Hinweis, dass eine Kontrolle maximal 10 Tage vor Gebäudeabriss durchzuführen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung, die abzureißenden Gebäude durch einen Fachgutachter auf Spuren und potentielle Quartiere bzw. Brutstandorte von Fledermäusen und Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten zu untersuchen, wird in Rücksprache mit der UNB des Kreises Steinfurt gefolgt.

Der Fachgutachter hat

- festgestellt, dass planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten innerhalb des Plangebietes vorkommen,
- zur Dokumentation der Gebäudekontrollen das Formblatt „Artenschutz-Gebäudekontrolle – Protokoll Fachgutachter“ (UNB, Frau Blome, lara.blome@kreis-steinfurt.de sowie Frau Kreimeier, mara.kreimeier@kreis-steinfurt.de) per E-Mail zugesendet,
- als Ergebnis der Gebäudekontrolle Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von 10 Nisthilfen für die Zwergfledermaus und 6 Nisthilfen für den Feldsperling) sowie ein konfliktarmes Zeitfenster für den Abriss empfohlen und
- eine ökologische Baubegleitung oder – je nach Jahreszeit - weitere faunistische Untersuchungen durch einen Fachgutachter / eine Fachgutachterin empfohlen.

Die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Hinweis auf ein Winterquartier von Fledermäusen angrenzend an das Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen entsprechenden Hinweis zur Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung und zum Beibehalt von Dunkelräumen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

➔ Ergänzung des Artenschutz-Hinweises in die Planzeichnung:

Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über

500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

Zu „Bodenschutz, Abfallwirtschaft“:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Ausführungen in Kapitel 6.2 „Altlasten und Kampfmittelvorkommen“ der Begründung aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Der Anregung, den zitierten Untersuchungsbericht des Büros Prüftechnik vom 12.12.2017 (Proj. Nr.: 15863.17) den Planunterlagen beizufügen, wird gefolgt.

Der Anregung, in der Begründung sowie in den textlichen Hinweisen zu ergänzen, dass „Eingriffe in das Erdreich nur in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen dürfen“, wird gefolgt. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu „Straßenbauamt“:

Der Anregung, die Zufahrt des Plangebietes zur Neuenkirchener Straße auf die beiden städtischen Straßen „Im Winkel“ und „Friedenstraße“ zu begrenzen, wird gefolgt. In der Planzeichnung wird entlang der Neuenkirchener Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.2 Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigung Stellungnahme vom 30.06.2020

Inhalt:

„Diese Stellungnahme ist aus Datenschutzgründen ausschließlich für den Dienstgebrauch vorgesehen. Eine sonstige Verwendung oder eine digitale Veröffentlichung ist untersagt.“

Eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt.

Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:

Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 11430.

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.

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.

Weiteres Vorgehen:

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001>."

Abwägungsempfehlung:

Der Empfehlung, den Blindgängerverdachtspunkt Nr. 11430 im Rahmen einer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme zu bearbeiten, wird gefolgt.

Ebenso wird der Anregung gefolgt, die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung zu sondieren. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (s. unten).

Der Hinweis, dass die zuständige örtliche Ordnungsbehörde zusätzlich eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranziehen sollte (z.B. Zeitzeugenaussagen), wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass bei einer ungewöhnlichen Verfärbung des Erdaushubes oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe oder die Polizei zu verständigen ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

→ Ergänzung eines Kampfmittel-Hinweises in die Planzeichnung:

„Kampfmittel

Das Plangebiet unterlag im 2. Weltkrieg Bombardierungen. Daher ist vor jeglichen Boden- und Baumaßnahmen eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.“

Der Hinweis, dass die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig verschickt werden muss, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

2.3 LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen - Städtebau und Landschaftskultur

Stellungnahme vom 03.07.2020

Inhalt:

„Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Denkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

Das Baudenkmal mit der Adresse Im Winkel 10 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es handelt es sich um ein zweigeschossiges Stellwerkgebäude Rnw aus

Ziegelmauerwerk mit Walmdach aus dem Jahr 1922. In der Denkmalliste der Stadt Rheine ist das Denkmal seit dem 12.06.2002 unter der Nummer A 263 aufgeführt.

Wir bitten hiermit um nachrichtliche Übernahme und Kenntlichmachung des Baudenkmals nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan sowie um Berücksichtigung in der weiteren Planung.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes ein Baudenkmal besteht (Im Winkel 10), wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch das Plangebiet im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geändert und verkleinert wurde, und das Denkmal nun nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht, wird der Anregung, dieses in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, nicht gefolgt.

2.4 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

Stellungnahme vom 06.07.2020

Inhalt:

„Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung.

Ich bitte jedoch, im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Hinweise zur rechtzeitigen Mitteilung von geplanten Erdbewegungen, zur Meldung von Bodendenkmälern sowie dem Betreten der Grundstücke für ggfs. erforderliche archäologische Untersuchungen, werden im Hinweis „Boden- und Bodendenkmalschutz“ im Bebauungsplan entsprechend geändert bzw. ergänzt:

„Boden- und Bodendenkmalschutz

(...)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“

2.5 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen zu Münster Stellungnahme vom 09.07.2020

Inhalt:

*„Zu dem vorgenannten Bebauungsplanentwurf, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 26.06.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.
Aktuell sind nach unseren Unterlagen in dem Planareal einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Wir gehen davon aus, dass sich die beabsichtigte Entwicklung des Planareals konform zu den Absichten der Eigentümer verhält. Sofern zukünftig keine Gewerbebetriebe mehr im Planareal angesiedelt sein werden, bringen wir weder Anregungen noch Bedenken vor. Ansonsten sind sowohl Bestandsschutz als auch gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen planerisch zu sichern.“*

Abwägungsempfehlung:

Im Plangebiet wird ein Wohngebiet entwickelt, zukünftig werden keine Gewerbebetriebe mehr ansässig sein. Es wird zur Kenntnis genommen, dass vor diesem Hintergrund weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden. Die bisher im Plangebiet vorkommenden Gewerbebetriebe werden die Nutzung bzw. den Betrieb im Rahmen der Realisierung der Planung einstellen.

2.6 Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West Stellungnahme vom 14.07.2020

Inhalt:

*„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.
Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt - Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.
Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:
Das Vorhaben befindet sich angrenzend zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.
Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnverkehrs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.“*

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes OB-Gelände nicht überplant wird.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteiler bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich bzw. angrenzend zur OB Grundstücksgrenze sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Im Westen verläuft unsere verpachtete o.g. Bahnstrecke 2273 Bottrop Nord - Quakenbrück. Für den betroffenen Streckenabschnitt ist die Westfälische Landes-Eisenbahn GmbH als Eisenbahninfrastrukturunternehmer, gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG), §2 und 3 und somit für die betriebliche Abwicklung des Bahnverkehrs und den damit verbundenen Auflagen verantwortlich. Der Pächter bzw. die Betreibergesellschaft ist daher direkt am Verfahren zu beteiligen.

Ansprechpartner sind:

(...)

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die gegebenen Hinweise, dass

- die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden darf,
- die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen stets zu gewährleisten ist,

- bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben ist,
 - durch den Eisenbahnbetrieb und die Bahnanlagen Immissionen (z.B. Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug) und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) entstehenden, diese entschädigungslos hinzunehmen und Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb ausgeschlossen sind,
 - gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind,
 - die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind und das Bahngelände nicht überbaut werden darf,
 - ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist,
 - Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen, diese ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten sind und einer Versickerung in Gleisnähe nicht zugestimmt werden kann,
 - bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten ist und die Einhaltung dieser Auflagen durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) auf Kosten von Antragsteiler bzw. dessen Rechtsnachfolger sicher zu stellen ist,
 - die späteren Bauanträge für den Geltungsbereich bzw. angrenzend zur OB-Grundstücksgrenze erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden sollen und sich die DB weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten,
- werden im Rahmen der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis, dass bei Wohnbebauung in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen sind, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Um den Immissionsschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sicherzustellen, wurde ein Schallgutachten erarbeitet, welches die schalltechnischen Auswirkungen der einwirkenden Geräuschquellen (Verkehr/ Gewerbe) auf die geplante Wohnnutzung ermittelt und bewertet. Wie die Berechnungen des Immissionsschutzgutachtens zeigen, ist das Plangebiet durch Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche zu Tages- und Nachtzeiten beeinträchtigt. Der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch aktive und passive Maßnahmen Rechnung getragen (z.B. keine Terrassen und Balkone in den Fassaden, in denen zur Tageszeit Pegel von > 60 dB(A) vorliegen bzw. Schutz durch verschließbare Glaselemente, Festsetzung von Lärmpegelbereichen zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Lüftungsvorrichtungen).

Der Hinweis, dass bei einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, die für die Wohnbebauung sprechenden städtebaulichen Gründe entsprechend gewichtig sein müssen und die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen sind, um negative Auswirkung zu vermindern, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis, dass für die westlich verlaufende und verpachtete Bahnstrecke 2273 Bottrop Nord – Quakenbrück die Westfälische Landes-Eisenbahn GmbH verantwortlich ist und diese ebenfalls am Verfahren zu beteiligen ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.7 Handwerkskammer Münster - Wirtschaftsförderung Stellungnahme vom 28.07.2020

Inhalt:

„Durch die Planung wird ein bisher unbepannter Bereich nach § 34 BauGB in ein Wohngebiet umgewandelt. Die Nutzung in diesem Gebiet unterliegt somit zukünftig einem höheren Schutzanspruch. Um das daraus entstehende Konfliktpotenzial im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen bspw. entlang der Lindenstraße ausreichend in der Abwägung berücksichtigen zu können, regen wir an, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Ansonsten bestehen Bedenken, dass aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet gegen umliegende Betriebe nachträglich Auflagen erwirkt werden, welche die gewerblichen Standorte bedrohen oder erheblichen Investitionen erfordern.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, die mögliche Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf die angrenzenden Gewerbebetriebe untersucht, wurde im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung gefolgt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Gewerbebetriebe durch die geplanten Wohnnutzungen nicht eingeschränkt werden: Unter den zugrunde gelegten betrieblichen Bedingungen werden die geltenden Immissionsrichtwert im Tageszeitraum im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachzeitraum kommt es zwar an den südlichen und östlichen Fassaden des südlichen Baukörpers durch den angrenzenden Parkplatz zu einer Überschreitung der Werte für Allgemeine Wohngebiete. Diesem Umstand wird jedoch durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan in der Form Rechnung getragen, als dass in den betroffenen Fassaden durch bauliche Maßnahmen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

Die Bedenken, dass aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet gegen die umliegenden Betriebe nachträglich Auflagen erwirkt werden könnten, welche die gewerblichen Standorte bedrohen oder erheblichen Investitionen erfordern, werden daher zurückgewiesen.

Keine Anregungen und Bedenken in Stellungnahme geäußert:

- Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH
- Stadt Rheine: FB 5.80 – Bauverwaltung
- Feuer- und Rettungswache
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland
- Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Straßen
- Thyssengas GmbH, Niederlassung Dortmund
- Vodafone NRW GmbH - ehemals Unitymedia

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen
- Stadt Rheine: FB 4.10 - Grundstücksmanagement, Wohnbaulandkonzept, Städtebauliche Verträge
- Stadt Rheine: FB 5.21 – Hochbau
- Stadt Rheine: FB 5.58 - Umwelt- und Klimaschutz
- Stadt Rheine: FB 5.60 – Bauordnung

- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
- Regionalverkehr Münsterland GmbH, Ibbenbüren
Verkehrsmanagement
- Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung
- Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Öffentliches Grün
- Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung
- Stadt Rheine: Testbehörde Stadt Rheine – Baus
- Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Ems-Vechte