

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 192/21

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort: "Johannesschule", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. (§ 13 b Satz 1 B. und) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Thyssengas GmbH

Inhalt:

„innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 146 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0 m (3,0m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Fundamente, Garagen, Carports etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefähderungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in

Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

- 1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.*
- 2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.*
- 3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 1,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten.*

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werkstage vor Baubeginn zu erfolgen.

- 4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30$ mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.*
- 5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.*
- 6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird*
- 7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.*
- 8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.*
- 9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.*
- 10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.*
- 11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.*
- 12. Zusätzliche Auflagen*

Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

- 1. unsere Gashochdruckleitung L07350 im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,*
- 2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitung L07350 hingewiesen wird,*
- 3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,*
- 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,*
- 5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.*

Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die aufgelisteten Punkte werden berücksichtigt und es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan sowie in die Begründung aufgenommen:

Die im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH ist von Vorhabenträgern und der Genehmigungsbehörde besonders zu beachten. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0 m (3,0m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Insbesondere ist eine Überbauung des Schutzstreifens nicht gestattet. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Es gilt, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Beschreibung, Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) der Thyssengas GmbH (leitungsauskunft@thyssengas.com) anzuzeigen sind, damit hier frühzeitig geprüft werden kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden darf oder Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld (Regionalniederlassung Münsterland) Stellungnahmeschreiben vom 17.02.2021 (Eingang 19.02.2021)

Inhalt:

„Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Planvorhabens.

Die Grundzüge der Erschließung, mittels einer Linksabbiegespur und zwei Zufahrten wurde im Vorfeld bereits abgestimmt. Die Einzelheiten wurden unter Punkt 4.3.1 "Verkehrliche Anbindung und Erschließung" mit in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anlegung der geplanten Linksabbiegespur der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland erforderlich ist. Die Vereinbarung erfolgt auf Grundlage der noch zu erstellenden Ausführungsplanung. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme sind gem. § 16 des Straßen- und Wegegesetzes

NRW (StrWG NRW), einschließlich des kapitalisierten Ablösebetrages für die Mehrunterhaltung von der Stadt Rheine zu tragen."

Abwägungsvorschlag:

Zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anlegung der geplanten Linksabbiegespur wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland auf Basis einer mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Ausführungsplanung geschlossen.

2.3 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Postanschrift: 48022 Münster Stellungnahme-E-Mail vom 18.02.2021

Inhalt:

"Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Urbanen Gebietes (MU) geplant. Im Bereich des Urbanen Gebietes ist in Erdgeschosslage die Ansiedlung von zwei nicht großflächigen Fachmärkten (Drogerie, Bäckerei mit Gastronomie) vorgesehen.

Der Planbereich liegt nach Neuabgrenzung im Jahr 2015 nunmehr innerhalb des Grundversorgungszentrums Eschendorf, welches als (perspektivisch) wichtigstes Versorgungszentrum im östlichen Stadtgebiet eine Versorgungsbedeutung für einen Siedlungsbereich von 10.000 – 15.000 Einwohnern übernimmt. Die Neuabgrenzung wurde vorgenommen, um Ansiedlungen zur Grundversorgung zukünftig auf diesen Bereich zu konzentrieren, wenngleich sich dies nicht mit den damaligen gutachterlichen Empfehlungen gedeckt hat.

Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen und rechtlichen Anforderungen zur Einbeziehung der Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich gegeben sind. Die räumliche Abgrenzung sowie die funktionale Einordnung als Grundversorgungszentrum definieren die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und damit den Entscheidungs- / Abwägungsrahmen für Entwicklungen im Zuge der nachgelagerten Bauleitplanung. Das Vorhalten der Erdgeschosslage für Einzelhandel kann dann zur Attraktivierung des neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen des kurzfristigen Bedarfs können das Angebot im Grundversorgungszentrum ergänzen und den (Nah-)Versorgungsgrad für das östliche Stadtgebiet steigern.

Sofern die Schwelle zur Großflächigkeit – wie hier planerisches Ziel – nicht überschritten wird, entsprechen die Nutzungen der Versorgungsfunktion des Grundversorgungszentrums.

Damit ist die konkrete Planung mit den Zielvorstellungen und Ansiedlungsregeln des Nahversorgungskonzeptes sowie des Masterplans Einzelhandel der Stadt Rheine im Wesentlichen konform. Es werden dann keine Bedenken vorgebracht. Allerdings sind innerhalb eines Urbanen Gebietes alle Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO kern- / sondergebietspflichtig sind. Hierzu können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören, wenn die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs kann hierbei ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik sein. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu prüfen, da hier die Vorhaben ausreichend (insbesondere hinsichtlich der

Dimensionierung) zu beschreiben wären. Gleichzeitig wäre mit dem § 12 Abs. 3a BauGB dennoch eine gewisse Flexibilität möglich.

Im Rahmen eines solchen vorhabenbezogenen Plans wäre dann auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mit Blick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt" gemäß den Ansiedlungsregeln des Masterplans Einzelhandel (max. 400 qm) zu beschränken. Zudem könnte das parallel zur Bäckerei geplante gastronomische Angebot hinsichtlich seiner Dimensionierung auf die Versorgungsfunktion des Grundversorgungszentrums ausgerichtet werden. Größere gastronomische Angebote sollten ansonsten verstärkt in die Innenstadt gelenkt werden. Insbesondere Gastronomie – gepaart mit Stadtfesten, Veranstaltungen o.ä. – ist zunehmend entscheidend für das Innenstadterlebnis.

Im Ergebnis haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Um die planerischen Zielvorstellungen (nur kleinflächige Fachmärkte) unter Beachtung der konzeptionellen Empfehlungen (u.a. zentrenrelevanter Einzelhandel max. 400 qm) umsetzen zu können, empfehlen wir jedoch das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu prüfen. Ansonsten wären mindestens textliche Festsetzungen zum Umgang mit dem zentrenrelevanten Einzelhandel und dessen Beschränkung zu treffen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung."

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung zur Steuerung der Planung über einen „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ mit der Zielsetzung, großflächigen Einzelhandel auszuschließen, wird nicht gefolgt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind für das Plangebiet im ausgewiesenen Urbanen Gebiet im Regelfall nicht zulässig und nur bei Atypik theoretisch möglich. Dies jedoch nur nach einer durch die Gemeinde vorgenommenen Sonderfallprüfung. Hierbei wird der konkrete Einzelfall hinsichtlich seiner ggf. möglichen Verträglichkeit geprüft. Nur bei Verträglichkeit könnte ein atypisches, großflächiges Einzelhandelsvorhaben eine Zulassung erfahren, was dann auch nicht zu beanstanden ist.

Anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der vorliegende Angebotsbebauungsplan bewusst „nur“ einen Rahmen geben. Erfahrungsgemäß ist ein solches Planwerk langfristig flexibler und tragfähiger bei Änderungserfordernissen. Das Vorhaben bleibt innerhalb der Rahmenvorgaben ausgestaltbar.

Ein Angebotsbebauungsplan erfordert keinen dezidiert vorhabenbenbestimmt gestalteten Durchführungsvertrag. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird aus diesem Grund als nicht erforderlich oder zielführend erachtet und ist weiterhin nicht vorgesehen.

Auf die Anregung hin werden jedoch die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs bezogen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment und darüber hinaus zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen o.ä. im Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen – Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Urbanen Gebiet:

„Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevant und dabei nicht nahversorgungsrelevant eingestuftem Hauptsortimenten (s. nachfolgende Sortimentsliste aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

**Zentrenrelevante Sortimente
(nicht nahversorgungsrelevant)**

Parfümerie- und Kosmetikartikel

Schreibwaren / Papier / Büroartikel
Bücher, Antiquariat

Bekleidung
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik
Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke
Geschenkartikel und Souvenirs

Spielwaren / Modellbauartikel
Baby- und Kleinkindartikel
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Sammlerbriefmarken und -münzen

Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte)
Waffen, Angel- und Jagdartikel

Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Haus-, Bett- und Tischwäsche
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Wohneinrichtungsartikel (Dekoration)
Antiquitäten

Elektrokleingeräte und Zubehör

Unterhaltungselektronik und Zubehör
Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel
Hörgeräte
Augenoptikartikel

Uhren, Schmuck

Erotikartikel

Im dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind des Weiteren Vergnügungsstätten (z.B. Discotheken, „Partylocations“ und Feierhallen als auch Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausdrücklich nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).“

Mit dieser ergänzend hinzugenommenen textlichen Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen wird mit dem ersten Teil der Festsetzung der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt" vor konkurrierendem zentrenrelevantem Einzelhandel am Planstandort sichergestellt. Durch die Festsetzung ist lediglich ein begleitendes zentrenrelevantes Randsortiment möglich, das in seinem Umfang und in seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein muss (i.d.R. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, vgl. Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine, September 2012 S. 155).

Durch den im zweiten Teil der Festsetzung bestimmten Ausschluss von von Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sollen negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen (insb. die benachbarten Wohn-, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen) verhindert werden. Bei derartigen Nutzungen kann es zu Verdrängungen der beabsichtigten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kommen, da Bordelle oder vergleichbare Nutzungen möglicherweise höhere Mieten zahlen können als „normale“ Betriebe, die überwiegend an Ladenschlusszeiten gebunden sind. Derartige Etablissements sind auch erfahrungsgemäß geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Quartiere herabzusetzen (sog. Trading-Down-Effekt). Seriöse Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder vergleichbaren Einrichtungen, weil sich ihre Kunden nicht gerne in unmittelbarer Nähe eines entsprechenden Etablissements sehen lassen möchten.

Bordelle oder derartige Betriebe wie auch Wohnungsprostitution wirken sich daneben insbesondere negativ auf das städtebaulich erwünschte Wohnen und nicht zuletzt die unmittelbar oder nahe gelegenen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen am Standort aus und sind hier somit als nicht verträglich einzustufen. Der Bebauungsplan trägt diesen Erfordernissen mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen Rechnung.

Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezogen auf das im festgesetzten Urbanen Gebiet mögliche gastronomische Angebot außerhalb des Stadtzentrums werden nicht gesehen. Die geplante und planungsrechtlich mit den Festsetzungen am Standort mögliche Bäckerei samt des branchen- und ortsüblichen daran angegliederten Gastronomiebereiches ermöglicht eine verbesserte Nahversorgung der unmittelbar am Standort und umliegend benachbarten Nutzungen (insbesondere zwei direkt benachbarte Schulen, Kitas und verdichtete Wohnbebauung sowie Mischnutzungen). Die im Stadtzentrum verortete Gastronomie wird dadurch nicht oder nur unwesentlich berührt, zumal nur im Stadtzentrum das Innenstadterlebnis möglich ist und Kunden mit diesem Anspruch das Zentrum weiterhin gezielt aufsuchen werden.

2.3 Vodafone NRW GmbH (ehemals Unitymedia)

Stellungnahme-E-Mail vom 23.02.2021

Inhalt:

"Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone 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 weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen."

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Versorger weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt.