

Vorlage Nr. 063/08

- Betreff: **11. Ändg. d. Beb.planes Nr. 112,**
Kennw.: "Johannesschule", d. Stadt Rheine
- I. Beratg. d. Stellg.nahmen**
- 1. Beteilig. d. Öffentlichk. gem.**
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2
Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 - 2. Beteilig. d. Behörden u. sonst. Träger**
öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 u.
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- II. Beschl. ü. d. Abw.empfehlg. d. Stewa**
- III. Ändg. gem. § 4 a Abs. 3 BauG**
- IV. Satzungsbeschl. nebst Begründg.**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			06.02.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			12.02.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	siehe Ziffer _____ der Begründung

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
- ☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 20. 11. 2007 bis einschließlich 20.12.2007 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Die Begründung (Anlage 3) wurde aufgrund der Eingaben überarbeitet und ergänzt. Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

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 Bevergernerstraße, Rheine / Eigentümer von Wohneigentum an der Bevergernerstraße vertreten durch einen Rechtsanwalt

Schreiben vom 22.11.2007

Inhalt:

„Mit Schreiben vom 10. September 2007 hatten wir Ihnen die Interessenvertretung x angezeigt sowie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Johannesschule“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 14. November 2007 haben Sie nun – nach Befassung Ihres zuständigen Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ – hierzu Stellung bezogen.

Nach erneuter Durchsicht der von Ihrer Behörde zur Verfügung gestellten Unterlagen müssen wir Ihnen namens und im Auftrag unserer Mandanten mitteilen, dass noch keineswegs alle Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung ausgeräumt wurden.

Zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zu Ihrem Schreiben vom 14. November 2007 nehmen wir daher wie folgt Stellung:

1. Selbstverständlich ist es verfahrensfehlerhaft, wenn die Stadt Rheine in einer **Bekanntmachung** auf die Auslegung in einem Dienstzimmer während der Dienstzeiten hinweist und dieses Zimmer über einen Zeitraum von 15 Minuten verschlossen ist. Es kann von einem Bürger nicht erwartet werden, dass er im Rathaus der Stadt Rheine alle Aushänge ansieht bzw. sich hier „durchfragt“.

Vielmehr vermag das Antreffen eines verschlossenen Zimmers viele Bürger von ihrer Absicht der Einsichtnahme abzuschrecken. Offen bleibt, ob dieses unbeabsichtigt oder gar zur Vermeidung unnötiger Arbeit geschah.

Es verwundert zudem, dass in der Bekanntmachung ein bestimmtes Dienstzimmer angegeben wurde und nun behauptet wird, der Bebauungsplan habe mit Begründung zu den bekanntgegebenen Zeiten im Rathaus zur Einsicht öffentlich ausgehangen. Hier hätte also nicht auf das Dienstzimmer, sondern auf den Aushang hingewiesen werden müssen.

2. Wir begrüßen es, dass die Stadt Rheine die **Höhenbegrenzung** nunmehr einheitlich geregelt hat. Allerdings wird nicht klar, warum diese Festsetzung auf 9 und nicht auf 8 Meter erfolgte. Im Übrigen bleibt es dabei, dass sich das Bauvorhaben von der Höhe nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.
3. Wie Sie richtig ausführen, sind in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ lediglich den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen zulässig, die dem Handel untergeordnet sein müssen.

Von daher begrüßen wir die Ihrerseits erfolgte Konkretisierung der Festsetzung dahin gehend, dass Lackiererei, Verschrottung, Karosseriebau und Autokino als Nutzung ausgeschlossen sind.

In Anbetracht der Anlage 7 zur Vorlage Nr. 434/07, die dort im Anhang als „städtebauliches Konzept“ präsentiert wird, ergibt sich jedoch beim Entwurfskonzept der GOP Architekten und Kaufleute, dass hier bei dem geplan-

ten Bauwerk das Verhältnis zwischen Ausstellung/Verkauf und Werkstatt bei genauerer Betrachtung in etwa gleich ist. Der Verkaufsraum wird dort mit 602 m² angegeben und die Werkstatt mit 390 m². Richtigerweise müssen allerdings auch noch die Bereiche Bremsen, AU und Waschhalle mit jeweils 50 m² hinzugerechnet werden, sodass sich eine Größenordnung von 540 m² ergibt. Ein großflächiger Einzelhandel setzt jedoch nach herkömmlichem Verständnis voraus, dass die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet. Andererseits kann in Anbetracht der Größe der Werkstatt nicht mehr von einer **ergänzenden Dienstleistung** gesprochen werden. Im Übrigen verweisen wir diesbezüglich auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 10. September 2007.

Die bestehende Planung hat somit keinerlei Aussicht auf Verwirklichung.

4. Überhaupt nicht eingegangen sind Sie auf unseren Hinweis auf die **Divergenz zwischen den Festsetzungen in der Zeichnung und dem Text**. In der Zeichnung findet die keineswegs untergeordnete Wertstattnutzung keine Erwähnung („Autohandel“).
5. Das **beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB** ist vorliegend nicht zulässig. Während § 13 (vereinfachtes Verfahren) ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung schon bestehender Bauleitpläne in Bezug nimmt, spricht § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nur von der Aufstellung von Bebauungsplänen. Lediglich einige Teile des § 13 BauGB werden in Bezug genommen.

Dem Gesetzgeber ging es bei der Schaffung des neuen § 13 a BauGB darum, die Inanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben, insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen vereinfachen und beschleunigen zu können. Eine Änderung und Ergänzung eines solchen, in Abs. 1 S. 1 legal definierten Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist gem. Abs. 4 wiederum selbst in einem beschleunigten Verfahren möglich.

Vorliegend beabsichtigen Sie jedoch die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Dies stellt rechtlich keine Änderung dar, sondern eine Aufhebung des alten Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen, eben eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Mithin verkennen Sie die verfahrensrechtlichen Notwendigkeiten.

6. Selbstverständlich bedarf es auch weiterhin nach diesseitiger Rechtsauffassung der vorherigen **Anpassung des Flächennutzungsplanes**, da das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht einschlägig ist.
7. Erfreulicherweise haben Sie den auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hindeutenden Passus in der Bebauungsplanbegründung (11.1 alter Zählung) gestrichen.
8. Die Rüge der fehlenden Abstimmung der festgesetzten Nutzungen mit der Nutzung der **Umgebungsbebauung** bleibt aufrechterhalten. Ein „großflächig-

ger“ Einzelhandelsbetrieb mit Autowerkstatt auf diesem Grundstück stellt einen Baukörper dar, der der gesamten Umgebungsbebauung völlig fremd ist. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 10. September 2007 (S. 8).

9. Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes im Bereich der Bevergerner Straße.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist jedoch hierdurch nicht gesichert. Insbesondere bestehen **massive Verkehrsgefährdungen** für Fußgänger wie für motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Das von der Firma BMW Hakvoort in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm & Tjardes erfasst ganz offenbar die angestrebte Verkehrssituation unzutreffend. Unter der Ziff. 2.1 (Verkehrserzeugung) wird die Zahl der täglich zu reparierenden Fahrzeuge mit 15 und die der sonstigen täglichen Autohausbesucher mit 5 angegeben. Geht man zudem – anhand der vorgesehenen Mitarbeiterparkplätze – von 15 Mitarbeitern aus, so erklärt sich noch nicht die ermittelte Belastung der Zu- und Ausfahrt des geplanten Autohauses in der Hauptverkehrszeit von 63 Kfz/Stunde (32 Einfahrten, 32 Ausfahrten).

Es erscheint wenig realistisch, dass sich täglich nur 5 Autohausbesucher einfinden. Außerdem ist in Anbetracht der vorgenannten, sehr geringen Zahlen der angeblich hohe Verkehr in der Hauptverkehrszeit (die im Übrigen nicht näher bezeichnet wird) nicht nachvollziehbar.

Zudem stellt das Verkehrsgutachten keinen Bezug zu den vorgesehenen 30 Kundenparkplätzen her. Es erscheint abwegig, dass eine solche Vielzahl von Parkplätzen vorgehalten wird, wenn doch nur mit 5 Kunden täglich zu rechnen sein soll.

10. Es wird bestritten, dass sich die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes im Bereich Bevergerner Straße auf das zu erwartende Parkverhalten bei **Eventveranstaltungen** auf dem streitgegenständlichen Grundstück auswirken wird.
11. Es wird begrüßt, dass in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes nunmehr nicht mehr von einem bestehenden Betrieb, sondern von einem geplanten Betrieb die Rede ist und von daher eine Irreführung des Rates nicht mehr zu befürchten steht.
12. Es ist weiterhin im Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar, auf welchen Flächen Kundenparkplätze angelegt werden sollen. Es ist überdies nicht festgelegt, dass **ausreichende Parkflächen** auf dem Gelände neben den Flächen zur Abstellung von Gebrauchtfahrzeugen vorhanden sind. Das Entwurfskonzept (Anlage 7 zur o. g. Beschlussvorlage 434/07) kann ja jederzeit noch geändert werden.
13. Es ist weiterhin nicht sichergestellt, dass in der hier extrem sensiblen Umgebungsbebauung, die geprägt ist durch Schulen und reine Wohnbebauung,

keine **unzumutbaren Immissionen** entstehen, die an den Immissionspunkten zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm führen.

14. Das schalltechnische Gutachten (Immissionsprognose) vom 2. Juli 2007 sowie der schalltechnische Bericht (Verkehrslärm) von Oktober 2007 begegnen schon von daher massiven Bedenken, als sie offenbar **von falschen Grundlagen ausgehen**.

Unter Ziff. 5.1 des schalltechnischen Berichtes sowie unter Ziff. 4 des schalltechnischen Gutachtens wird für die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr von nächtlichen Ersatzteillieferungen gesprochen, die zudem offenbar vernachlässigbar sein sollen.

Unter Ziff. 4 des schalltechnischen Gutachtens heißt es sodann, dass „nach Angaben des Betreibers des geplanten Autoreparaturbetriebes (!) die Neuwagenanlieferungen zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeit erfolgen“. Dies ist offenbar unzutreffend, da der zuständige Architekt in der Bürgerversammlung am 12. September 2007 zu Protokoll gegeben hat, dass die Anlieferungen der Autos nachts erfolge und zwar 1 x in der Woche (S. 17 der Vorlage Nr. 434/07).

Ist schon das Anliefern von Ersatzteilen durch einen Lkw mit nächtlichem Lärm verbunden, so erst recht das Anliefern und vor allem Abladen von Neuwagen von einem Autotransporter. Diese Geräuschproblematik ist in dem schalltechnischen Bericht und in dem schalltechnischen Gutachten überhaupt nicht behandelt worden, da ihr Vorliegen offenbar verheimlicht worden ist. Schon von daher sind die „Untersuchungen“ nicht umfassend genug.

15. Es ist überdies schon nicht erkennbar, dass die offenbar beabsichtigte spätere mögliche **Erweiterung des Bauwerkes** in den Gutachten Berücksichtigung gefunden hat (vgl. Ziff. 6.2, S. 12, der Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 von Oktober 2007).

Wir fordern Sie, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, namens und im Auftrag unserer Mandanten in Anbetracht der vorbezeichneten Kritikpunkte erneut dazu auf, den Bebauungsplan nicht in der vorliegenden Form als Satzung zu beschließen.“

Abwägungsempfehlung

Zu Pt. 1 des obigen Schreibens:

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung zu den bekannt gegebenen Zeiten im Vorverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgegangen. Während der Dienststunden standen Mitarbeiter der Verwaltung für Erläuterungen und für die Einsichtnahme zusätzlicher abwägungsrelevanter Unterlagen (z. B. Lärmgutachten) zur Verfügung. Der Rechtsanwalt, der die Eingabe verfasst hat, wurde seinerzeit persönlich in der Nähe des Aushangs vor dem in der Bekanntmachung angegebenen Dienstzimmer, das nur für kurze Zeit verschlossen war, angetroffen und hinsichtlich seines Informationsbedarfes angesprochen. Das Angebot,

ihm weiterhelfen zu wollen, hat dieser abgelehnt. Sich nun auf einen Verfahrensfehler berufen zu wollen, ist nicht nur in der Sache unberechtigt, sondern treuwidrig.

Im Übrigen wäre der behauptete Verfahrensfehler im Vorverfahren für die Rechtswirksamkeit der anstehenden Bebauungsplanänderungen ohnehin nicht beachtlich, wie aus § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hervorgeht. Im Hinblick auf das Beteiligungsverfahren ist entscheidend, dass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt worden ist. Da dies unbetritten der Fall ist, liegt somit ein für die Wirksamkeit der Planänderung beachtlicher Verfahrensfehler nicht vor.

Zu Pt. 3 des obigen Schreibens:

Die gegen die Sondergebietsfestsetzung (mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ und mit dem Einzelhandel für Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör sowie mit den Kraftfahrzeughandel ergänzenden Dienstleistungen als zulässige Nutzungen) vorgetragenen Bedenken sind nicht begründet.

Als Verkaufsfläche sind nicht nur die Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes zu werten, sondern auch die nicht überdachten Freiflächen, von denen aus auch Kraftfahrzeuge verkauft werden. Unter Berücksichtigung auch dieser Freiverkaufsflächen ist die Großflächigkeitsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche bei weitem überschritten.

Wenn von „den Kraftfahrzeughandel ergänzenden Dienstleistungen“ die Rede ist, ist damit erkennbar gemeint, dass nur solche Dienstleistungen zulässig sein sollen, die den Einzelhandel für Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör funktional ergänzen, so wie es bei einem Autohaus üblich ist. Aus dem Begriff „ergänzende“ Dienstleistungen kann ein bestimmtes zahlenmäßiges Verhältnis der für die jeweiligen Einzelfunktionen erforderlichen Gebäudeflächen nicht hergeleitet werden.

Wenn man zudem die Freiverkaufsflächen des konkreten Autohausvorhabens hinzunimmt, wird deutlich, dass bei diesem Vorhaben der Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör nicht nur funktionell, sondern auch flächenmäßig im Vordergrund steht. Das vorgestellte Autohausvorhaben ist also durchaus mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsrahmen vereinbar, so dass die beabsichtigte Sondergebietsfestsetzung auch insoweit nicht problematisiert werden kann.

Zu Pt. 4 des obigen Schreibens:

Da die Einzelhandelsfunktion bei dem anstehenden Vorhaben im Vordergrund steht, ist es auch zulässig, die Zweckbestimmung auf diese Primärfunktion zu konzentrieren und das Autohausvorhaben dann in der textlichen Festsetzung durch einen Katalog der im Einzelnen zulässigen Nutzungen zu konkretisieren.

Der Werkstattbetrieb eines Autohauses muss nicht unbedingt bei der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes den großflächigen Autohandel aufgeführt sein; es reicht, die weitere Ausdifferenzierung in der einschlägigen textlichen Festsetzung. Von einer „Divergenz zwischen den Festsetzungen in der Zeichnung und dem Text“ kann daher keine Rede sein.

Zu Pt. 5 des obigen Schreibens:

Die Zweifel an der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind ebenfalls nicht begründet.

Nach § 13 a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren „entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans“.

Eine Beschränkung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens bei Planänderungen auf Bebauungspläne, die zuvor nach § 13 a BauGB aufgestellt worden sind, lässt sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck und erst recht auch nicht aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 13 a Abs. 4 BauGB herleiten. Mit dieser Vorschrift wollte der Gesetzgeber erkennbar ermöglichen, dass auch Bebauungsplanänderungen, die – wie hier – der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a durchgeführt werden können.

Dass diese Bebauungsplanentwicklung der Innenentwicklung dient und dass auch die anderen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, ist in der Planbegründung aufgeführt, auf die insoweit verwiesen wird.

Zu Pt. 6 des obigen Schreibens:

Da es sich um eine Bebauungsplanung für die Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, bedarf es gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 keiner förmlichen Flächennutzungsplanänderung. Dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die beabsichtigte Sondergebietsfestsetzung für das Autohaus nicht beeinträchtigt wird, ist ebenfalls aus der Planbegründung zu entnehmen.

Zu Pt. 8 des obigen Schreibens:

Die Tatsache, dass ein Autohaus mit Werkstatt in der näheren Umgebung noch nicht vorhanden ist, kann für sich allein genommen, nicht zu einer Unzulässigkeit eines derartigen Planvorhabens führen. Entscheidend ist vielmehr, ob diese hinzukommende Nutzung genügend Rücksicht auf die vorhandenen Umgebungsnutzungen nimmt, d. h. konkreter, dass insbesondere keine unzumutbaren Immissionen auf schutzwürdige Umfeldnutzungen ausgehen und auch keine Gefahren in verkehrlicher Hinsicht für die Umgebungsbebauung ausgehen.

Da diese Voraussetzungen durch das anstehende Vorhaben erfüllt sind, kann das Argument der Fremdheit von Nutzung und Baukörper nicht zu einer Unzulässigkeit des Planvorhabens führen.

Hinzu kommt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m durchaus nicht den Rahmen überschreitet, der sich aus den Höhen der umliegenden Gebäude ergibt. Sowohl die angrenzende Johannesschule als auch ein Teil der Wohngebäude sind sogar höher als 9 m.

Aus der Umgebung ergibt sich auch keine einheitliche Nutzungsstruktur, in die ein Autohaus nicht hineinpassen würde. Hinzuweisen ist insbesondere auf die unmittelbare Lage an der Osnabrücker Straße, die eine vielbefahrene Hauptverkehrsstraße darstellt. Diese Hauptverkehrsstraße bestimmt auch maßgeblich die Eigenart der näheren Umgebung des hier in Rede stehenden Baugrundstücks für das Autohaus.

Zu Pt. 9 des obigen Schreibens:

Bei der vom Einwender aufgeführten und dem Verkehrsgutachten entnommenen Zahlen zum Verkehrsaufkommen handelt es sich um Angaben des künftigen Autohausbetreibers bzw. des von ihm beauftragten Architekturbüros. Diese wurden durch den Gutachter einer Plausibilitätskontrolle unterzogen und teilweise durch Erfahrungswerte ersetzt. Bei der sonstigen Besucherzahl ist der Gutachter von mehr als 5 KFZ/Tag ausgegangen. Unter Anwendung der angegebenen Berechnungssoftware resultiert daraus im Ergebnis für die Hauptverkehrszeit (Dauer ca. 1 Stunde) eine maximale Verkehrsbelastung von zusätzlich 64 KFZ/Std. Vor diesem Hintergrund ist sowohl das Verkehrsaufkommen als auch die anvisierte Zahl der Kundenparkplätze nachvollziehbar.

Zu Pt. 10 des obigen Schreibens:

Es wird weiterhin an der Einschätzung festgehalten, dass der Parkdruck und die PKW-Frequentierung im Bereich der Bevergerner Straße durch das Zu- und Abfahrtsverbot zweifelfrei begrenzt, wenn nicht unterbunden werden. Unterstützend kommt hinzu, dass der Zugang auf das Gelände im Bereich der Bevergerner Straße durch die Festsetzung eines Zaunes und Gehölzstreifens nahezu verhindert wird. Insofern stellt sich das Parken in diesem Bereich als unattraktiv dar. Besucher, die während des seltenen Ereignisses einer Eventveranstaltung auf dem Betriebsgelände nicht parken können, werden eher nördlich der Osnabrücker Straße einen Parkplatz finden, um dann über die Osnabrücker Straße auch das Gelände zu betreten.

Zu Pt. 12 des obigen Schreibens:

In einem Bebauungsplan muss nicht im Detail festgesetzt werden, auf welchen Flächen speziell die Kundenparkplätze angelegt werden sollen. Stellplätze sind ohnehin im Bebauungsplan nicht zwingend festzusetzen, da diese als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Festset-

zung, „dass ausreichende Parkflächen“ neben den Abstellflächen für Gebrauchtfahrzeuge vorhanden sein müssen, ist nicht notwendig und zudem auch rechtlich nicht zulässig. Der Bebauungsplan kann und muss nicht alle Stellplatzfragen lösen; dies ist dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Bebauungsplan darf mit derartigen Festsetzungen nicht überfrachtet werden; es geht vielmehr um eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen Bebauungsplan und Baugenehmigung.

Zu Pt. 13 des obigen Schreibens:

Durch das lärmtechnische Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Führung eines Autohauses mit KFZ-Werkstatt an dem betreffenden Standort unter Einhaltung der zulässigen Lärmwerte möglich ist. Die Angaben zur Betriebsführung, wie im Gutachten angegeben, werden Bestandteil der Baugenehmigung. Durch das Monitoringverfahren wird neben der behördlichen Überwachung ein freiwilliges Instrument zur Kontrolle der zulässigen Lärmimmission eingerichtet. Die Behauptung des Einwenders, die Vermeidung unzumutbarer Emissionen bzw. eine Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm seien nicht sichergestellt ist daher nicht begründet.

Zu Pt. 14 des obigen Schreibens:

Der Einwender bezieht sich auf die Aussage des Architekten, dass die Anlieferung von Neuwagen nachts erfolge. Hierbei handelt es sich um eine Verwechslung mit der Ersatzteilanlieferung.

Den schalltechnischen Berechnungen liegen Ersatzteilanlieferungen in der Zeit zwischen 5-7 Uhr und von 20 – 22 Uhr sowie Neuwagenanlieferungen in der Zeit von 7 – 20.00 Uhr zugrunde.

Die Aussage, der Gutachter gehe von falschen Grundlagen aus, ist daher unzutreffend.

Zu Pt. 15 des obigen Schreibens:

Ob eine von den Baugrenzen her denkbare spätere Erweiterung des geplanten Bauwerkes den Immissionsschutzanforderungen genügen wird, ist in dem dann anstehenden Genehmigungsverfahren abzuklären. In dem derzeit anstehenden Bebauungsplanverfahren ist es nicht möglich, alle Varianten einer denkbaren, aber nicht weiter konkretisierten Erweiterung in die Auswirkungsprognose einzubeziehen. Das Verlangen, mögliche Erweiterungen des Bauwerkes z. B. schon jetzt in die schalltechnische Beurteilungen einzubeziehen, ohne die Details zu dem Erweiterungsgebäude und dessen Nutzung zu kennen, überfordert das Bebauungsplanverfahren; auch insoweit geht es um eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen Bebauungsplan und Baugenehmigung.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 4307) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Nach Durchführung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) sind im Planentwurf folgende Änderungen vorgenommen worden.

1. Parallel zur Bevergerner Straße ist als Sichtschutz ein Zaun festgesetzt worden. Diese zeichnerische Darstellung ist um die folgende konkretisierende textliche Festsetzung ergänzt:

„Aus Gründen des Sichtschutzes ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung das Grundstück mit einem 2 m hohen Zaun einzufrieden. Der Zaun ist mit ausladenden immer- und halbbimmergrünen Rankgewächsen, z.B. Lonicera henryi (immergrünes Geißblatt), Lonicera japonica ‚Halliana‘ (Japanisches Geißblatt), Akebia quinata (Klettergurke), in einer Dichte von 1 Pflanze/1,5 m zu begrünen.“

2. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung können neue Bäume an der Osabrücker Straße nicht angepflanzt werden. Die textliche Festsetzung 3.3.1 ist gestrichen.

3. Die vorhandenen Bäume (Säulen-Hainbuchen) an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind mit Erhalt festgesetzt.
4. Die im Planbereich befindlichen Weiden und eine Pappel sind aus Gründen der Vollständigkeit als (entfernbarer) Bestand im Plan dargestellt.
5. Folgender Hinweis ist zusätzlich im Plan aufgenommen:

„ Für die Entfernung von Bäumen, die nicht einem Erhaltungsgebot unterliegen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach der städtischen Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu beantragen.“

6. Gemäß Stellungnahme des städtischen Produktbereiches Stadtentwässerung vom 10.12.2007 ist ein Versickern von Niederschlagswasser im Planbereich nur eingeschränkt möglich, weshalb eine Versickerung nicht festgesetzt werden kann. Die textliche Festsetzung 2.7 ist aus diesem Grund gestrichen.
7. Im bisherigen Entwurf waren die Planzeichen zum Erhalt und Bestand von Bäumen in der Legende nicht enthalten. Die Legende ist nun um die entsprechenden Zeichen ergänzt.
8. Die Rechtsgrundlagen Nr. 1, 6 und 7 sind dem aktuellen Stand mit folgendem Wortlaut angepasst:
 1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)*
 6. *Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)*
 7. *Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007*

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass durch die obig genannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die oben aufgeführten Änderungen des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach Durchführung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 , Kennwort: " Johannes-schule ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 , Kennwort: " Johannesschule ", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung, ohne weiteren politischen Beschluss bedarf. Hierzu wird verwiesen auf Pt. 6.6.5 der entsprechenden Begründung zur Bebauungsplanänderung (Anlage 3).

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (ALT)
- Anlage 2: Auszug aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung (NEU)
- Anlage 3: Begründung zur Bebauungsplanänderung
- Anlage 4: Schalltechnischer Bericht-Gewerbelärmimmission (siehe Vorlage 434/07)
- Anlage 5: Schalltechnischer Bericht-Verkehrslärmimmission (siehe Vorlage 434/07)
- Anlage 7: Verkehrsuntersuchung (siehe Vorlage 434/07)