Stadt Rheine
Leben an der Ems

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Vorlage Nr. 127/08

Betreff: **Bebauungsplan Nr.40,**
Kennwort: "Oderstraße", der Stadt Rheine
I. weiteres Verfahren

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			**27.02.2008**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Kuhlmann** **Frau Gellenbeck**	
	Abstimmungsergebnis							
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

-

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung: Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Finanzierung: Eigenanteil	Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)
€	€	€	☐ 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

Vorlage Nr. 127/08

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

In der Sitzung des StewA am 28. November 2007 ist über das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, Kennwort: „Oderstraße" beraten worden. Verwaltungsseitig wurde vorgeschlagen, aufgrund eines Urteils des OVG Nordrhein-Westfalen zu sog. „Flaschenhalsgrundstücken" das Aufstellungsverfahren einzustellen (vgl. Vorlage 498/07). Im Ausschuss ist vorgeschlagen worden, mögliche alternative Erschließungskonzepte zu erarbeiten und diese vorab in der Strategischen Arbeitsgruppe zu erörtern.

In der Sitzung der Arbeitsgruppe am 05. Februar 2008 ist von der Verwaltung ein Konzept vorgestellt worden, das Alternativen zur sog. „Flaschenhalserschließung" aufzeigt. Aufgrund der Erörterung im Gesprächskreis ist das Konzept noch in einem Detail modifiziert worden.

In der beigefügten zeichnerischen Darstellung sind die entsprechende Varianten dargestellt. Für die in der Zeichnung „gelb" dargestellten Flächen – rückwärtiger Bereich der Grundstücke Vennweg 16 und Hessenweg 48 – liegen seitens der Eigentümer konkrete Absichten zur Bebauung in „zweiter Reihe" vor.

Die Realisierung des dargestellten Erschließungskonzeptes setzt voraus, das sowohl private als auch öffentliche Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die notwendigen Flächen von Privateigentümern sind in der beigefügten Plandarstellung grün schraffiert, die öffentlichen Bereiche sind rot dargestellt.

Variante I
Im Areal zwischen Oderstraße und Eichendorffstraße ist eine Variante dargestellt, die eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Gärten vorschlägt. Die Umsetzung dieser Variante ist nur möglich, wenn alle Grundstückseigentümer bereit sind, die entsprechenden Grundstücksteile abzutreten. Besonders problematisch ist diese Flächenbereitstellung beim Grundstück Mesumer Straße 64, da dieses Grundstück bereits geteilt und mit einem zweiten Einfamilienhaus bebaut ist. Der Eigentümer müsste Flächen abtreten, ohne dass für ihn dadurch eine weitere Baumöglichkeit entsteht. Hinsichtlich der projektierten neuen Straße sind alle Anlieger verpflichtet, sowohl die anteiligen Erschließungskosten als auch die anfallenden Kanalanschlussbeiträge zu übernehmen, unabhängig davon, ob tatsächlich sofort in zweiter Reihe gebaut wird oder nicht. Auch die Vermessungskosten werden unabhängig von einer konkreten Bauabsicht sofort fällig.

Variante II
Für den südlichen Bereich ist eine geordnete städtebauliche Erschließung nur möglich, wenn der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen Oderstraße und Eichendorffstraße zumindest im östlichen oder westlichen Abschnitt verbreitert wird. Hierzu werden Flächen von den benachbarten privaten Grundstücken benötigt.

Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen im Bereich des Spielplatzes ist es erforderlich, den Spielplatz durch eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Wendeanlage zu verkleinern. Auch bei dieser Lösung müssen alle angrenzenden Grundstückseigentümer sofort – unabhängig von einer tatsächlichen Bauabsicht bzw. Baumöglichkeit – die anfallenden Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträge sofort entrichten. Dabei ergeben sich hier – im Verhältnis zu anderen Baugebieten – erheblich höhere Erschließungskosten, da über die Erschließungsanlage weitgehend nur einseitig Grundstücke erschlossen werden. Die anfallenden Kosten werden deshalb auf eine geringere Anzahl von Eigentümern umgelegt als wenn die Erschließungsanlage beidseitig Flächen erschließt. Besonders kritisch ist die Situation für das Grundstück Oderstraße 14: Aus diesem Grundstück werden Flächen benötigt, sofern der Fußweg im Bereich zwischen Oderstraße und Eichendorffstraße nur im östlichen Abschnitt verbreitert wird. Die Flächenabtretung führt jedoch nicht dazu, dass auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude errichtet werden kann, da hierfür die Grundstücksgröße zu gering ist. Zusätzlich wäre dieses Grundstück zukünftig an drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben und der Eigentümer müsste Erschließungskosten bezahlen, ohne dass er eine zusätzliche Baumöglichkeit erhält.

Für einzelne, nicht über die beiden o.g. Erschließungsanlagen erreichbare Grundstücke wären Einzelerschließungen denkbar, allerdings nur in Hinblick auf ein Gesamtkonzept mit städtebaulich akzeptablen Erschließungsanlagen für die Mehrzahl der Grundstücke.

Fazit

Insgesamt wird deutlich, dass die aufgezeigten Varianten nur unter Mitwirkung aller beteiligten Grundstückseigentümer realisierbar sind. Sobald ein einzelner Eigentümer nicht bereit ist, Teile seines Grundstücks für die Erschließungsflächen zur Verfügung zu stellen und die Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträge sofort zu übernehmen, können diese Lösungen nicht umgesetzt werden. Es ist denkbar, das aufgezeigte städtebauliche Konzept mit einer vereinfachten Umlegung zu kombinieren, um die Kosten und Vorteile gerechter zu verteilen. Der Rückgriff auf ein Umlegungsverfahren setzt aber ebenfalls die generelle Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer voraus.

Vor einer weiteren Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens wird vorgeschlagen, die betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich über die veränderte Erschließungssituation und die daraus folgenden Konsequenzen - Grundstücksabtretungen, Übernahme von Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträgen - schriftlich zu informieren und zu einer Bürgerinformation vor Ort einzuladen. Gleichzeitig soll die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt werden. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Befragung soll im Stadtentwicklungsausschuss über das weitere Verfahren beraten werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. weiteres Verfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, anhand der Erschließungsvarianten eine Bürgerinformation vor Ort durchzuführen um das Meinungsbild der betroffenen Eigentümer zu ermitteln. Die Grundstückseigentümer sind vorab schriftlich über die Varianten und deren Folgen – Grundstücksabtretungen, Erschließungskosten, Kanalanschlussbeitrag – zu informieren. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Eigentümerbefragung berät der Ausschuss erneut über das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, Kennwort: „Oderstraße".