

## Vorlage Nr. 109/08

Betreff: **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine**

**I. Beratung der Stellungnahmen**

- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB**

**II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>02.04.2008</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### 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 Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

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:**

Das erste Änderungsverfahren zum Bebauungsplan bezieht sich im Wesentlichen auf den aufgegebenen Aldi-Standort auf der Südseite der Salzbergener Straße. Das Änderungsverfahren bereitet eine Neubebauung des Areals vor, wobei die zukünftige Bebauung an die Südgrenze der betreffenden Grundstücke gerückt wird. Durch diese Verschiebung wird es möglich, die notwendigen Stellplätze vor dem Gebäude direkt entlang der Salzbergener Straße zu platzieren. Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist seitens des Eigentümers des Grundstück Salzbergener Straße 84 angeregt worden, für sein Grundstück die Baugrenzen auszudehnen. Es wird vorgeschlagen, diesem Antrag zu folgen und den Geltungsbereich der ersten Änderung um dieses Grundstück zu erweitern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 20. November 2007 bis einschließlich 11. Dezember 2007 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Frist zur Abgaben von Stellungnahmen endete am 20. Dezember 2007.

Über die innerhalb der oben genannten Fristen vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3).

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2). Der Vorentwurf/Lageplan für die Neubebauung liegt als Anlage 4 bei.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

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

- 1.1. Architekt in Auftrag des Grundstückseigentümers des Gebäudes Salzbergener Straße 84, 48431 Rheine;**  
Schreiben vom 02. August 2007 und 05. November 2007

Inhalt:

Schreiben vom August 2007

*„Im Namen und Auftrag des Bauherrn erhalten sie anbei die Planungsskizze zur Erweiterung des Gebäudes Salzbergener Straße 84 mit der Bitte, das Verfahren einer vereinfachten B-Plan-Änderung einzuleiten.“*

Inhalt:

Schreiben vom November 2007

*Wie Ihnen mitgeteilt, sind wir mit dem Inhalt Ihrer o.g. e-mail nicht einverstanden.*

*In Absprache mit Ihnen haben wir durch das Büro Zech ein Gutachten anfertigen lassen. Hiernach bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Anbau von Büroräumen am Gebäude Salzbergener Straße 84 in Rheine.*

*Entsprechend diesem als Anlage beigefügten Gutachten bitten wir um baldige Bearbeitung unseres Antrages"*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass dem Antragsteller auf sein Schreiben vom August verwaltungsseitig geantwortet worden ist, dass die Erweiterung des Gebäudes Salzbergener Straße aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum neuen Aldi-Standort nicht möglich ist. Daraufhin hat der Antragsteller den betreffenden Gutachter beauftragt, die Erweiterungsabsichten genauer schalltechnisch zu analysieren. Das entsprechende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vom Antragsteller angeregte Erweiterung der überbaubaren Fläche aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Antrag zu folgen und für das Grundstück Salzbergener Straße 84 die überbaubare Fläche zu erweitern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird um das genannte Grundstück erweitert und die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Begründung.

## **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. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

### **2.1. Kreis Steinfurt, der Landrat, 48563 Steinfurt; Schreiben vom 18. Dezember 2007**

Inhalt:

*„zum o.g. Planungsverfahren nehme ich aus Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wie folgt Stellung:*

*Direkt angrenzend befindet sich der Altstandort „CKW-Schaden chem. Reinigung Nieweler“, Salzbergener Straße 87 a – e, der im hiesigen Kataster mit der lfd. Nr.: 19-116 registriert ist. Im Bereich des Altstandortes sowie im sog. Abstrom vom Standort zur Ems gerichtet, wurde eine erhebliche CKW-Grundwasserbelastung festgestellt, die seit mehreren Jahren saniert wird. Im Zuge der Sanierung wurde ein umfangreiches Grundwassermessstellennetz errichtet.*

*Aus vorgenannten Gründen ist daher für den Änderungsbereich durch Festsetzung sicherzustellen, dass eine Grundwassernutzung nicht zulässig ist und die vorhandenen sowie zukünftige Grundwassermessstellen, die der Sanierung des Grundwasserschadens dienen, zu dulden und zu erhalten sind.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan textliche Festsetzungen enthält, die auf die Problematik der Grundwassermessstellen und der Unzulässigkeit der Nutzung von Grundwasser hinweisen. Diese textlichen Festsetzungen werden durch die 1. Änderung nicht tangiert und behalten auch weiterhin Rechtskraft.

## **2.2. Bezirksregierung Münster, Postfach 8440, 48045 Münster;**

Schreiben vom 30. November 2007

#### Inhalt:

*„Ziel der Planung ist u.a., die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um südlich der Salzbergener Straße eine Stellplatzanlage in Verbindung mit Handlungsnutzungen zu errichten.*

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes – Nr. 144 der Stadt Rheine ist seinerzeit durch das Büro Zech zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ein Schallgutachten erstellt worden (siehe Schalltechnischer Bericht – Nr.: LL 3020.1/01).*

*Für den Immissionspunkt 7 ist eine volle Ausschöpfung des Immissionswertes von 60 dB(A) für die Tagzeit ermittelt worden. Jetzt ist etwa gegenüber dem Immissionspunkt 7 eine Zu- und Abfahrt für die angesprochene Handlungsnutzung vorgesehen. Ich rege an, durch einen Gutachter ermitteln zu lassen, ob mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels für den Bereich des Immissionspunktes 7 zu rechnen ist.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich einer schalltechnischen Untersuchung insbesondere des Immissionspunktes 7 ist gefolgt worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Zu- und Abfahrt in der Nachbarschaft keine un-

zulässigen Gewerbelärmmissionen zu erwarten sind. Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung.

### **2.3. Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH; Pappelstraße 6, 48431 Rheine;**

Schreiben vom 28. November 2007

#### Inhalt:

*„zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Durch die o.g. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG berührt.*

*Die Deutsche Telekom AG ist berechtigt, die Telekommunikationsanlagen (im Lageplan rot umrandet) in und zu dem Grundstück Salzbergener Straße 76 dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten, erforderlichenfalls zu erneuern, sowie das Grundstück im hierfür erforderlichem Umfang zu betreten oder durch Bedienstete oder Beauftragte betreten zu lassen.*

*Über und in unmittelbarer Nähe sowie 50 cm beiderseits der Telekommunikationsanlagen dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG auf den Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumaßnahmen, Baumpflanzungen, Auslegen von Drainagerohren, usw.), durch die die Anlagen gefährdet oder beschädigt werden können.*

*Sollten Telekommunikationsanlagen verändert werden müssen, so sind die entstehenden Kosten der Deutschen Telekom (TKG § 75) zu erstatten.*

*Zur späteren Anbindung des Grundstücks „Nahversorgungszentrum“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist es erforderlich dem Vorhabenträger aufzuerlegen, sich während der Bauphase mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. (0251) 902-7806, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.*

*Weiterhin sollte uns der Abriss der Altbauten rechtzeitig mitgeteilt werden, um vorh. Netzeinbauten rechtzeitig zu entfernen und um Schäden am Telekommunikationsnetz zu vermeiden“.*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Grundstück Salzbergener Straße 76 mit dem Nahversorgungszentrum überplant worden ist, wobei das Areal des Nahversorgungszentrums insgesamt außerhalb des Bereiches der 1. Änderung liegt. Darüber hinaus sind die ursprünglich vorhandenen Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen und das Nahversorgungszentrum ist bereits eröffnet worden. Damit sind die entsprechenden Anregungen insgesamt hinfällig.

Der Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung die noch von Gebäuden freigelegt werden sollen, wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass der Abbruch der Altsubstanz der Deutschen Telekom rechtzeitig mitgeteilt werden soll.

#### **2.4. Sonstige Stellungnahmen**

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

### **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 725 in westlicher Richtung das Flurstück 122 durchschneidend, durch die östliche Grenze des Flurstücks 122, durch eine geradlinige Verbindung zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 122 und dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 788 das Flurstück 822 durchschneidend (Salzbergener Straße), von der Südseite der Salzbergener Straße,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 190 und 191,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 191, 194, 737, 788, 789 und 201,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 201, durch eine geradlinige Verbindung zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 201 und dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 122 das Flurstück 822 durchschneidend (Salzbergener Straße), von der westlichen Grenze des Flurstücks 122.

Sämtliche genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 123, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungs- und Ergänzungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

