

[REDACTED]
Rat der Stadt Rheine
z. Hd. Herrn Bürgermeister [REDACTED]
Klosterstraße 14
48431 Rheine

WV	BM	X	II	III	
Stadt Rheine					
04. NOV. 2022					
BM					
A					

BEARBEITER

[REDACTED]
SEKRETARIAT

[REDACTED]
AKTENZEICHEN

1844/22JV

DATUM

02.11.2022

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 339TO Eschendorfer Aue – Teilabschnitt Ost

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns die **Eigentümer von 66 Grundstücken** im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 339 TO mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Entsprechende Vollmachten sind in einem gesonderten Hefter, der für die Verwaltung bestimmt ist, beigelegt. Es handelt sich um die Eigentümer der Grundstücke Eisvogelweg 2, 3, 4, 5, 7, 9, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 21, 21a, 21b, 25, 27, 29, 31, 33; Schorlemerstraße 97, 99, 113a, 113b, 115; Storchenring 2, 4a, 4b, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51a, 51b, 53, 55, 57, 59, 61.

Im Namen unserer Mandanten bitten wir darum, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 339 TO einzuleiten mit dem Ziel,

- die textliche Festsetzung 2.2 aufzuheben, mit der Folge, dass statt einer GRZ 2 von 0,5 eine GRZ 2 von 0,6 gilt,
- die an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Hecke von derzeit 8-9 m auf eine Breite von 3 m zu begrenzen.

[REDACTED]

Begründung:**1. Sachverhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 339 TO für ein Teilgebiet der ehemaligen General-Wever-Kaserne setzt ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Er ist am 6.4.2018 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan setzt an der Nord- und Ostseite eine 270 + 140 m lange Pflanzfläche fest, die mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen ist. Die Tiefe dieser Pflanzfläche ist im Bebauungsplan zwar nicht vermaßt, beträgt aber zwischen ca. 7,7 und 9,5 m.

Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung 2.2, wonach die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Geländeunterbauten „grundsätzlich bis max. 25 %“ überschritten werden darf. Daraus ergibt sich eine sogenannte „GRZ 2“ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5.

Alle Grundstücke im Plangebiet einschließlich der zugehörigen Teile der Pflanzfläche sind von der Stadt Rheine an Bauwillige veräußert worden. Die Grundstücke haben unterschiedliche Größen von ca. 460 - 750 m². Die Gebäude sind überwiegend im Genehmigungsverfahren zugelassen worden, für einzelne Gebäude aber auch mit Baugenehmigungen. Die Bebauung im Plangebiet ist weitgehend abgeschlossen, der Endausbau der Erschließungsstraßen ist noch nicht erfolgt.

In den vergangenen Wochen wurde die überwiegende Zahl der Grundstücke (vermutlich alle Grundstücke außerhalb der Ringstraße Storchenring) bauaufsichtlich auf Einhaltung der GRZ 2 von 0,5 kontrolliert. Bei mehr als der Hälfte der Grundstücke wurde festgestellt, dass eine

Versiegelung von mehr als 0,5 der Grundstückflächen vorhanden ist. Inzwischen hat die Stadt Anhörungen zu beabsichtigten Ordnungsverfügungen verschickt und die Eigentümer aufgefordert, die Versiegelungen zurückzubauen. Bei den Grundstücken mit Pflanzflächen wurde kritisiert, dass die Pflanzungen noch nicht angelegt wurden bzw. teilweise die Flächen als Gärten angelegt waren oder dort Nebenanlagen standen.

2. GRZ 2

Der 1990 eingeführte § 19 Abs. 4 BauNVO sieht vor, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Geländeunterbauungen um 50 % überschritten werden darf, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ 2). Bei einer GRZ 1 von 0,4 ergäbe sich somit eine GRZ 2 von 0,6.

Im Bebauungsplan können dazu abweichende Bestimmungen getroffen werden. Hiervon hat der vorliegende Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Er lässt nur eine Überschreitung von 25 %, d. h. eine GRZ 2 von 0,5 vor. In der damaligen Begründung des Bebauungsplans heißt es dazu lediglich:

... wird für die Baugrundstücke auf 25 % (d. h. max GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren.“

Bei einer GRZ 1 von 0,4, wie sie üblicherweise in allgemeinen Wohngebieten festgesetzt und ausgenutzt wird, ist die Beschränkung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen auf lediglich weiteren 10 % der Grundstückflächen absolut unüblich und auch unangemessen. So würde bei einem Grundstück von 420 m², dieser Wert allein schon durch eine 9 x 3 m große Garage zzgl. 5 m Zufahrt ausgeschöpft. Es bliebe dann kein Spielraum mehr für Hauseingangszugänge, Stellplätze für Müllbehälter, Terrassen, Sitzplätze, Geräteschuppen und sonstige Nebenanlagen. Der Gesetzgeber hat mit der 50 %- Regelung eine angemessene Regelung

gefunden. Zumindest in der offenen Bauweise mit Unterbringung eigener Garage oder Stellplätze erreichen die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO etwa 50 % der eigentlichen Gebäudefläche. In der Literatur wird darauf hingewiesen, dass eine zu weitgehende Abweichung nach unten von vornherein ausscheidet. Jede Abweichung nach unten müsse städtebaulich begründet werden (so Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. § 19 Rn. 24). Bielenberg in Ernst-Zinkahn- Bielenberg, BauGB, § 19 BauNVO Rn. 21 weist darauf hin, dass die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nach Art und Umfang für die angemessene Nutzung der Grundstücke erforderlich sind und die Anforderungen und Bedürfnisse an Stellplätze und Garagen erfüllbar bleiben müssen.

Nach Kenntnis unserer Mandanten ist nur in den Plangebieten 339 TO und 339 TW (rechtsverbindlich seit 26.10.2019 und noch weitgehend nicht vermarktet oder unbebaut) die GRZ 2 derart beschränkt worden, nicht aber in späteren Bebauungsplänen der Stadt Rheine.

In der **Anlage 1** fügen wir ein Luftbild aus google earth bei. Erkennbar ist, dass für die Grundstücke innerhalb der Ringstraße Storchenring, die wohl noch nicht kontrolliert sind, eine Einhaltung der GRZ 2 von 0,5 in den meisten Fällen wohl nicht gegeben bzw. nachträglich kaum herstellbar ist. Bei dem Mehrfamilienhaus am Eisvogelweg (unten links im Luftbild) dürfte sogar eine GRZ 2 von über 0,8 erreicht sein.

Des Weiteren stellt sich die Frage, warum laut der textlichen Festsetzung 2.2 die GRZ 2 von 0,5 nur „grundsätzlich“ einzuhalten ist. Während im normalen Sprachgebrauch das Wort „grundsätzlich“ häufig die Bedeutung „ausnahmslos/immer“ hat, wird es in der Rechtssprache üblicherweise als Regelfall verstanden, zu dem Ausnahmen möglich sind. Ausnahmen werden in der textlichen Festsetzung oder in der Begründung jedoch nicht konkretisiert.

Mit einer Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 würde die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Geltung kommen, dass die festgesetzte GRZ um 50 %, d. h. hier bis zu einer

GRZ 2 von 0,6 überschritten werden darf. Für das Plangebiet 339 TW bietet sich eine gleiche Änderung an, auch um dort die Vermarktung zu begünstigen.

3. Pflanzfläche

Die vorgesehenen Pflanzungen in einer Tiefe von rund 8 m sind von fast allen Eigentümer noch nicht angelegt (siehe Luftbild). Ein Pflanzstreifen dieser Tiefe ist für eine Lage innerhalb eines Wohngebietes ungewöhnlich und städtebaulich nicht erforderlich. An den Pflanzstreifen grenzen weder ein biologisch schützenswerter Außenbereich noch emittierende Verkehrsanlagen an noch sonstige Flächen, die üblicherweise durch Pflanzstreifen abgetrennt werden. Die angrenzenden Flächen sind ausnahmslos Wohnbaugrundstücke. Die Gärten von Wohnbaugrundstücken können ohne weiteres durch Zäune und gegebenenfalls durch normale Hecken abgegrenzt werden. Gleichwohl wären unsere Mandanten einverstanden, wenn ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m festgesetzt bliebe.

4. Verfahren, Eingriffsausgleich

Die erbetenen Änderungen des Bebauungsplans können gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren und ohne weiteren Eingriffsausgleich vorgenommen werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Denn durch die bisherige textliche Festsetzung 2.2 kann bei einem üblichen Verhältnis von bebauter Fläche und Nebenanlagen die GRZ 1 von 0,4 nicht ausgenutzt werden. Mit der Streichung der textlichen Festsetzung 2.2 wäre dies möglich. Nebenanlagen könnten dann auch in dem Bereich entstehen, für den der Pflanzstreifen um ca. 5 m zurückgenommen wird bzw. Rasenflächen könnten nach dort verlagert werden, wenn sie weiter vorne für Nebenanlagen genutzt werden.

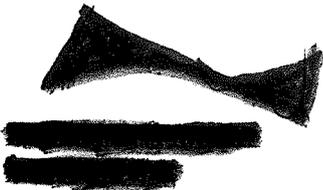
Dass die Nachverdichtung teilweise Bereiche des Pflanzstreifens betrifft, die als Eingriffsausgleich angerechnet wurden, also Ausgleichsflächen, ist für die Anwendung des § 13a BauGB

und für einen Verzicht auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen unschädlich. Der Verlust der Ausgleichsfläche ist lediglich im Rahmen der Abwägung mit zu betrachten (OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 10.4.2019 – 3 K 293/15, Juris Rn. 48). Sollte sich die Stadt im Rahmen der Abwägung dafür entscheiden, trotz der Regelung des § 13a BauGB für die Reduzierung des Pflanzstreifens einen zusätzlichen Eingriffsausgleich an anderer Stelle vorzunehmen, wird hierfür sicherlich eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Eigentümern im Plangebiet gefunden werden können, die von der Reduzierung des Pflanzstreifens profitieren. Gelingt dies nicht, kann immer noch auf diesen Teil der Planänderung verzichtet werden.

Wir dürfen abschließend anmerken, dass die meisten unserer Mandanten nach dem Bau des Hauses verschuldet sind und sich erhebliche Sorgen um zukünftig steigende Zinsen und um die explodierenden Kosten der Energieversorgung machen müssen. Es wäre gut, wenn nicht fertige bauliche (Neben)anlagen mit weiteren Kosten zurückgebaut werden müssten und auch hier eine übliche Dichte der Bebauung zugelassen wird.

Für Gespräche mit der Verwaltung vor dem begehrten Aufstellungsbeschluss oder während eines eingeleiteten Bebauungsplanänderungsverfahrens stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

The signature and name of the sender are completely redacted with black ink.