

Vorlage Nr. 411/08

Betreff: **Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 77,
 Kennwort: "Hassenbrockweg", der Stadt Rheine**
I. Beratung der Stellungnahmen
1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
 Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			26.11.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

--

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:

Der derzeitige Anstoß für die städtebauliche Planung im Bereich westlich der Don-Bosco-Straße in Mesum ist die Entscheidung, den Neubau der Feuerwehr Mesum am jetzigen Standort zu realisieren. Des Weiteren liegt der Verwaltung seit Dezember 2004 der Wunsch des Eigentümers Don-Bosco-Straße 29 vor, der die rückwärtige Bebauung seines insgesamt 1.500 m² großen Grundstückes wünscht.

Ebenfalls liegt ein Antrag der Evangelischen Kirchengemeinde vor, der eine Neuordnung im Bereich der Samariterkirche an der Don-Bosco-Straße beinhaltet (Antrag vom 14. Mai 2007).

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“, sind bereits mehrere Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden; zuletzt im Rat am 4. Februar 2003. Ein Ratsbeschluss war seinerzeit notwendig, um über eine Veränderungssperre einen Lidl-Markt im Bereich des ehemaligen Teppichmarktes zu verhindern. Dieser damalige Aufstellungsbeschluss muss aufgehoben werden; dies erfolgt gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss für diesen neu aufzustellenden Bebauungsplan.

Der nunmehr aufzustellende Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“, beinhaltet Flächen westlich der Don-Bosco-Straße zwischen dem Haus Don-Bosco-Straße 29 und der Alten Bahnhofstraße (vgl. Vorlage 316/08).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung hat vom 8. September 2008 bis zum 29. September 2008 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 10. Oktober 2008. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Feuerwehr Mesum geschaffen sowie dem Wunsch von Eigentümern auf eine rückwärtige Bebauung entsprochen werden.

Beschlussvorschlag / Empfehlung:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Anlieger der Don-Bosco-Straße, 48432 Rheine

Schreiben vom 10. September 2008

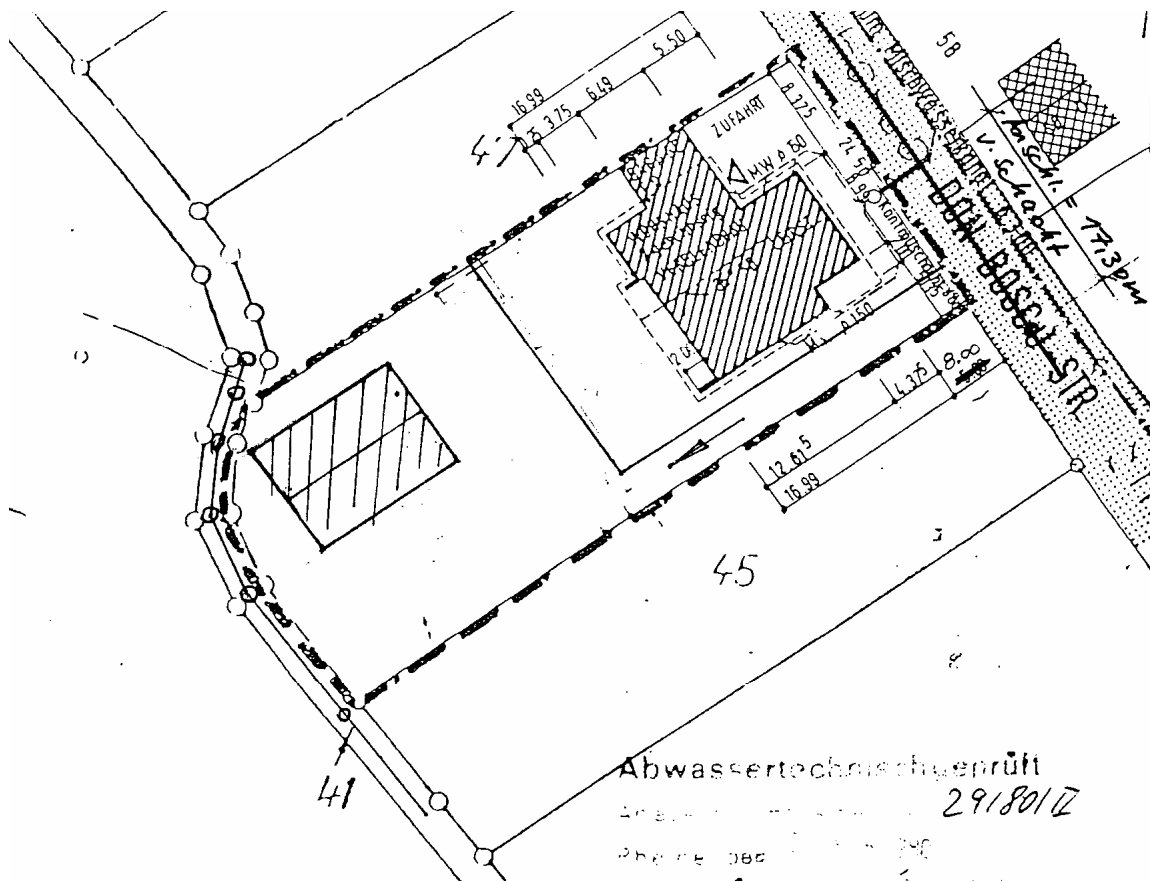
Inhalt:

„Der obige Bebauungsplan betrifft auch mein Grundstück. Nach der Teilung sollte eine hintere Bebauung stattfinden.

Die Baugrenze in Ihren Planungen für den hinteren Teil sollte jedoch verändert werden, um das Haus mit dem Giebel zur Dille/Don-Bosco-Straße zu errichten.

Für die eventuelle Ausrichtung erhalten Sie in der Anlage eine Lageplanskizze.

Ich bitte um Übernahme in den Bebauungsplan.“



Abwägungsempfehlung:

Dem Ansinnen des Eigentümers Don-Bosco-Straße 29 auf Ausweisung einer überbaubaren Fläche im nordwestlichen Bereich des Grundstückes kann aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

Die vorhandenen 2 Wohnhäuser Don-Bosco-Straße 27 und 29 befinden sich auf relativ großen Baugrundstücken, sodass hier der Wunsch nach einer Hinterhofbebauung besteht.

Die Privaterschließung dieser Nachverdichtung sollte möglichst als gemeinsame Zufahrt und kann nur von der Don-Bosco-Straße aus erfolgen. Eine derartige Privaterschließung darf aus brandschutztechnischen Gründen nicht länger als 50 m betragen. Eine Erschließung von der Dille aus (Abstand ca. 70 m) ist somit über eine private Parkplatzanlage bzw. Privatfläche unrealistisch und auch städtebaulich nicht vertretbar.

Des Weiteren ist es aus architektonischer Sicht unverständlich, ein Gebäude mit Giebel zur Dille in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes zu erstellen, sodass die Freiflächen im nördlichen sowie im südöstlichen Bereich entstehen. Ebenso würde bei dieser Lage des Grundstückes neben der 40 m langen Zufahrt auch das komplette neue Grundstück durch Zuwegungen bzw. Versiegelungen zerschnitten.

Insofern wird die überbaubare Fläche für eine derartige Nachverdichtung so gewählt, dass man aufgrund der Besonnung sowie aufgrund der Lage/des Ausblicks ein optimales Baufeld erhält (vgl. Bebauungsplanentwurf). Ebenso wird hierdurch die Privaterschließung so kurz wie möglich gehalten.

Des Weiteren muss eine Hinterhofbebauung in diesem Fall so weit wie möglich von den Stellplätzen entfernt sein (vgl. schalltechnische Untersuchung), um so nicht die vorhandenen Baurechte des Marktes zu beschneiden.

Aus den vg. Gründen wird dem Ansinnen des Eigentümers Don-Bosco-Straße 29 auf Ausweisung einer überbaubaren Fläche im westlichen Eckbereich des Grundstückes nicht gefolgt werden.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt

Schreiben vom 2. Oktober 2008

Inhalt:

„Immissionsschutz

Es ist mit der Planung u. a. beabsichtigt, die hintere Bebauung von zwei Grundstücken an der Don-Bosco-Straße planungsrechtlich zu ermöglichen. Zwischen den Wohngebietsbereichen ist eine Gemeinschaftsstellanlage der Feuerwehr vorgesehen. Außerdem befindet sich ein Aldi-Markt in südwestlicher Richtung, der auf die Planbereiche einwirkt.

Ich rege an, durch Gutachten prüfen zu lassen, ob eine Nutzungsverträglichkeit zwischen den verschiedenen Emittenten (Aldi-Markt, Stellplatzanlage) und der Wohnbebauung gegeben ist.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Ich bitte, die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt bei evtl. baurechtlichen Verfahren, wie z. b. Abbruchverfahren, zu beteiligen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung des Kreises Steinfurt auf gutachterliche Prüfung der Nutzungsverträglichkeit zwischen den verschiedenen Emittenten und der Wohnbebauung wurde gefolgt.

Nähere Einzelheiten des Gutachtens sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Plandarstellung zu ersehen.

2.2 TBR AöR

Schreiben vom 9. Oktober 2008

Inhalt:

„Der im Bebauungsplan eingetragene Fuß- und Radweg zwischen Dille und Hassenbrockweg hat bereits eine Breite von mehr als 3,00 m. Im Bebauungsplan ist lediglich eine Breite von 2,00 m eingetragen.

Bitte übernehmen Sie die vorhandene Breite des Fuß- und Radweges im Bebauungsplan, denn eine Verschmälerung auf 2,00 m kann aus verkehrlicher Sicht nicht akzeptiert werden.“

Abwägungsempfehlung:

Die TBR AöR gehen davon aus, dass der gesamte Fuß- und Radweg zwischen Dille und Hassenbrockweg bereits heute eine Breite von 3 m aufweist. Dies ist nicht richtig. Vielmehr ist der Fuß- und Radweg vom Hassenbrockweg aus lediglich 2 m breit, im weiteren Verlauf bis zur Dille verbreitert sich dieser Fuß- und Radweg auf 3 m.

Insofern wird der Anregung der TBR AöR nicht gefolgt bzw. gefolgt; die vorhandene Breite des Fuß- und Radweges von 2 m wird im Bereich des Bebauungsplanentwurfes beibehalten.

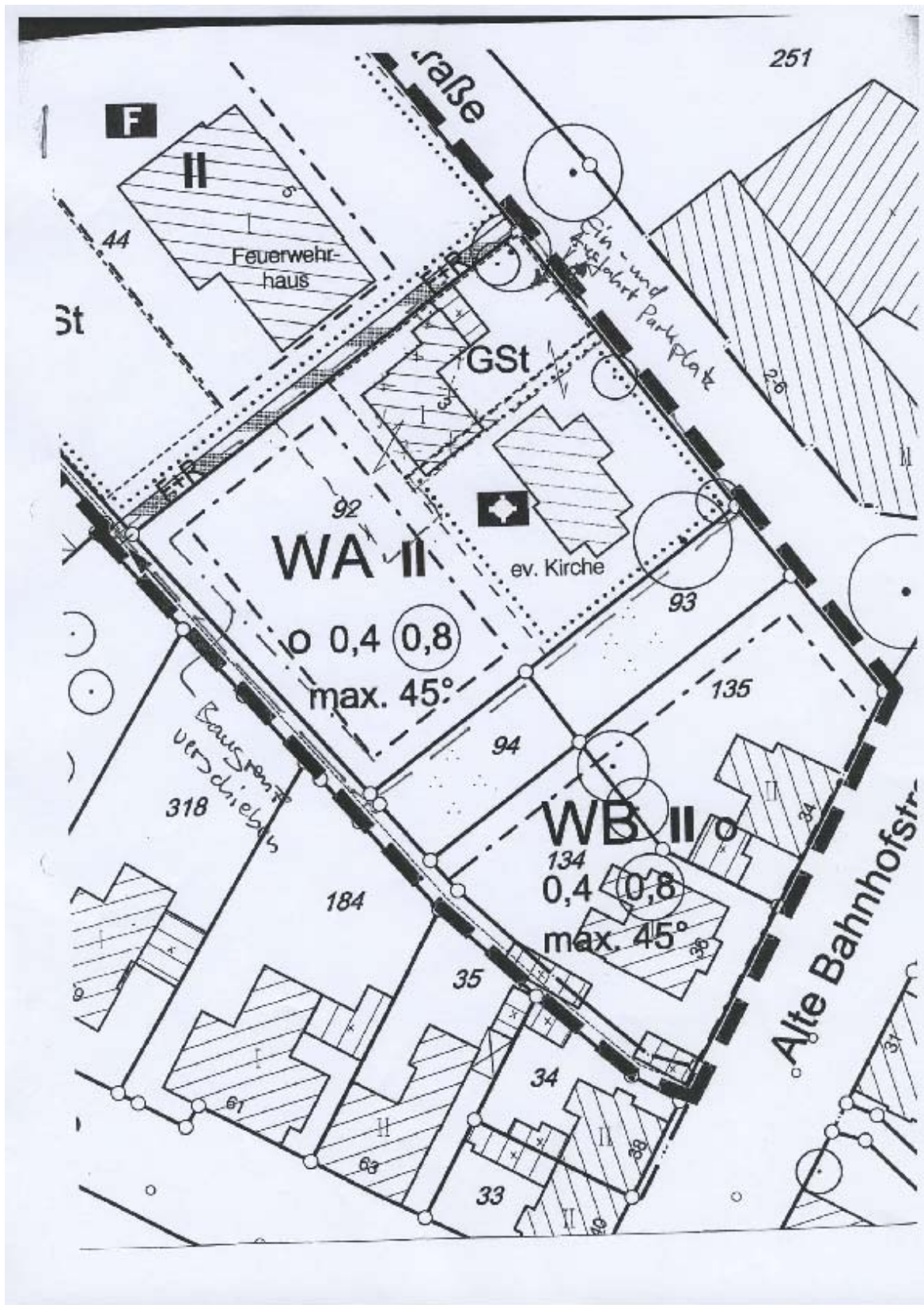
2.3 Ev. Kirche von Westfalen

Schreiben vom 8. Oktober 2008

Inhalt:

„Wir nehmen Bezug auf Ihr oben genanntes Schreiben und regen in diesem Zusammenhang folgende Punkte an:

- 1. Die Baugrenze für die freie Grundstücksfläche hinter der Samariterkirche entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsverschlags der Kirchengemeinde, der als Anlage beigefügt ist. Hier sollte insbesondere die Baugrenze im südwestlichen Bereich des Grundstücks näher an die Grundstücksgrenze gezogen werden. Ziel ist es zwei maßstäblich passende, kleinere Wohngebäude gegeneinander versetzt zu platzieren, Die Maße sind dem angefügten Plan zu entnehmen.*
- 2. Die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze ist ebenfalls nicht ausreichend. Hier sollte der Bebauungsvorschlag der Kirchengemeinde zugrunde gelegt werden, der zum einen Stellplätze für die Kirchengemeinde und zum anderen Stellplätze für die geplante kleine Wohnanlage bieten soll. Die Maße sind dem angefügten Plan zu entnehmen.*
- 3. Eine Zu- und Ausfahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses (wird abgerissen) muss gesichert sein. Hier gibt es keine Vorgaben in dem Entwurf des Bebauungsplanes. Dies ist wegen der Nähe zu der Ausfahrt der Feuerwehr von großer Bedeutung und sollte deshalb in dem Bebauungsplan verankert werden.“*





Abwägungsempfehlung:

Die Ev. Kirche von Westfalen ist in diesem Falle sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Betroffener/Antragsteller dieses Bebauungsplanes.

Der Bürgerbeteiligungsentwurf des Bebauungsplanes entspricht der beantragten Aufstellung des Bebauungsplanes vonseiten der Kirchengemeinde vom 14. Mai 2007. Die nunmehr im September/Okttober 2008 vorgelegte konkretisierte Entwurfsplanung kann erst jetzt im Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2008 wird erstmals eine konkrete Entwurfsplanung vorgelegt.

Der Anregung auf Anpassung der Baugrenze sowie der Darstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird gefolgt. Die Festlegung einer Zu- und Abfahrt zum Hassenbrockweg ist nicht erforderlich, da eine Stellplatzanlage, deren Zu- und Abfahrt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, allgemein und ausreichend gesichert ist.

2.4 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o. a. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | durch die nördliche Flurstücksgrenze 350 von der Don-Bosco-Straße bis zur Mitte des ehemaligen Anliegergrabens (Flurstück 328) |
| im Osten: | durch die Westseite der geplant ausgebauten Don-Bosco-Straße von der Flurstücksparzelle 350 bis zur Alten Bahnhofstraße |

- im Süden: durch die Nordseite der Alten Bahnhofstraße von der Mitte des ehemaligen Anliegergrabens (Flurstück 328) bis zur Don-Bosco-Straße
- im Westen: durch die Mitte des ehemaligen Anliegergrabens (Flurstück 328) von der Alten Bahnhofstraße bis zur Nordseite des Flurstückes 350

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf die Westseite der Don-Bosco-Straße von der Alten Bahnhofstraße bis in Höhe des Gebäudes Don-Bosco-Straße 29. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 8, Gemarkung Rheine Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf eindeutig dargestellt.