

Vorlage Nr. 003/09

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 308,**
Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	06.05.2009	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Frau Gellenbeck					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

-17, Brachflächenentwicklung

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:

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 13. November 2008 bis einschließlich 4. Dezember 2008 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 12. November 2008 in der Gaststätte Lindenhof/Breckweg, Hauptstraße 22 in Rheine-Hauenhorst durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 25. November 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.

Der Planentwurf ist aufgrund der eingegangenen Anregungen und der weiter vertieften Detailplanung in einigen Details modifiziert worden:

- Kennzeichnung des gesamten Planbereiches als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“
- Änderung Geltungsbereich im Bereich der Tankanlage
- Reduzierung der GFZ von bisher 2,4 auf 1,6 bzw. 1,8
- Abrundungen im Bereich der Einmündungen der geplanten Verkehrsflächen/Lindenstraße
- Festsetzung einer Trafostation im Bereich der öffentlichen Parkplatzanlage/Trafostation Bahn für die Stadtwerke
- Vergrößerung des Abstandes beidseits des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Kanaltrasse von 2,0 auf 4,0 m
- Einplanung eines Rad- und Fußweges im Bereich westlich des Bahngeländes zwischen Erschließungsspanne und Erschließungsstich/Reduzierung der überbaubaren Fläche auf der angrenzenden gewerblichen Fläche
- Vergrößerung des Wenderadius im Bereich des Erschließungsstiches
- Anschluss Rad- und Fußweg an Erschließungsstich/Vergrößerung der Verkehrsfläche
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche/Parkplätze zugunsten von gewerblicher Baufläche im Bereich des Baufeldes nordöstlich des Erschließungsstiches
- Umwandlung von gewerblicher, nicht überbaubarer Grundstücksfläche in Verkehrsfläche/Fußgängerbereich im Umfeld der Triebwagenhalle/Tunneldurchstich
- Ausweisung einer Arkade/II-geschossig im Bereich des Tunneldurchstichs durch die Triebwagenhalle

- Anpassung der Baumstandorte an die nach der Fällung noch tatsächlich auf dem Gelände verbliebenen Bäume
- Aufnahme/Änderung verschiedener textlicher Festsetzungen
- Einarbeitung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.

Da die schalltechnische Untersuchung beim Beschluss der vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch nicht vorlag sind nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse dargestellt:

Verkehrslärm

Durch die Analyse wurde die Verkehrslärmsituation im Plangebiet selbst durch Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Auf der Basis der vorliegenden Prognosedaten werden in Teilbereichen des Plangebietes die für Verkehrslärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte im Tageszeitraum überschritten. Während der Nachtzeit ist von einer Überschreitung der Werte im gesamten Plangebiet durch Straßenlärm von der Lindenstraße und Schienenlärm von den angrenzenden Bahnbetriebsflächen auszugehen. Auf Grund dieser Überschreitungen sind entsprechende textliche Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und Betriebsleiterwohnungen sollten nur dann zugelassen werden, wenn im Einzelnachweis hier die erhöhte Anforderung an den Schallschutz nachgewiesen wird.

Planbedingter Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Ausweisung von Gewerbe- oder Industriegebieten sind zusätzlich Aussagen zum zu erwartenden Mehrverkehr im Bereich der umliegenden Erschließungsstraße zu treffen. Die Beurteilung ist dabei so durchzuführen, dass die zu erwartende bestehende Verkehrslärmsituation verglichen wird mit der durch das Plangebiet hervorgerufenen Zusatzbelastung. Dabei sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück u. a. in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitergehend überschritten werden (Mischgebiet: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)).

Zusätzlich zu den genannten Grenzwerten werden in der Rechtssprechung Grenzen der allgemeinen Zumutbarkeit angedeutet. Diese können u. U. bereits ab Überschreitungen von Beurteilungspegeln tags 70 dB(A) sowie nachts 60 dB(A) auftreten. Diese Unzumutbarkeitsschwellen werden in jedem Fall erreicht, wenn Werte von mehr als 75 bzw. 65 dB(A) auftreten. Sollten daher durch eine planbedingte Verkehrserhöhung in umliegender Nachbarschaft bestehender Wohnnutzungen somit Werte von tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A) erstmals oder weitergehend überschritten werden, so ist die Frage zu stellen, inwieweit hierdurch ggf. die Schwelle der Zumutbarkeit überschritten werden könnte.

Unter Zugrundelegung der angegebenen Verkehrszahlen auf öffentlichen Straßen sowie den durch das Plangebiet zu erwartenden Mehrverkehr ist davon auszuge-

hen, dass sich im Bereich aller vom Gutachterbüro Zech untersuchten 8 Immissionspunkte im Bereich der Lindenstraße gegenüber dem Plangebiet relevante Erhöhungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ergeben. An allen Immissionspunkten werden für den Nachtzeitraum Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht oder überschritten. Allerdings werden diese Werte auch bereits ohne Mehrverkehr aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung auf der Lindenstraße überschritten.

Die Erhöhungen sind allerdings <3 dB(A). Somit ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrslärms durch das Plangebiet zu erwarten.

Da die Berechnungen für alle Immissionspunkten zeigen, dass mit Mehrverkehr durch das Plangebiet weitestgehend nachts Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten werden, ist zu prüfen, ob damit die Grenze der allgemeinen Zumutbarkeit überschritten wird.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung wird deshalb vom Gutachter für den Bereich der Lindenstraße empfohlen, im Rahmen eines Monitorings in zukünftigen Jahren zu beobachten, ob und ggf. wann sich eine Erhöhung der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der Lindenstraße auf $M_n = 61,7$ KFZ/h ergibt. Erst dann ist zu prüfen, ob damit durch das Plangebiet die Schwelle der Unzumutbarkeit erreicht wird. In diesem Fall sind dann ausgleichende Maßnahmen vorzusehen.

Diese ggf. notwendigen Lärmsanierungsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt finanziell nicht genau beziffert werden, da hierzu eine detaillierte Bestandsaufnahme der betroffenen Gebäude notwendig ist. Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen der Lärmberechnung sind ggf. an 13 Gebäuden Lärmsanierungsmaßnahmen erforderlich. Aus vergleichbaren Maßnahmen ist mit Kosten von 10.000 – 30.000 € pro Gebäude zu rechnen. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Planungsträgers des Gewerbegebietes bzw. des Straßenbaulastträgers, müssten also von der Stadt Rheine (Planungsträger und Straßenbaulastträger für die Lindenstraße als Gemeindestraße) bereitgestellt werden.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2).

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anregungen aus der Bürgerversammlung am 12. November 2008;

1.1.1 Frage nach konkreten Planungen für die Triebwagenhalle

Abwägungsempfehlung:

Gegenwärtig wird an der Erstellung des Bauantrages für den Tunneldurchstich durch das Gebäude der Triebwagenhalle gearbeitet. Dieser Bauantrag wird hinsichtlich der zukünftigen Nutzung neutral erstellt, da noch kein konkreter Investor/Nutzer für das Gebäude bereit steht. Es wird jedoch keine städtische/öffentliche Nutzung für das Gebäude geben, vielmehr ist eine private Nutzung vorgesehen.

1.1.2 Frage nach dem Quadratmeterpreis für die Grundstücke im Plangebiet

Abwägungsempfehlung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen für durchschnittlich 100 €/m² verkauft werden.

1.1.3 Frage, ob der bis zur Lindenstraße verlängerte Tunnel auch für Radfahrer nutzbar sein wird.

Abwägungsempfehlung:

Die Verlängerung des Tunnels wird – entsprechend dem Fördergegenstand nach GVFD „Fußgängerweg – als Fußgängerverbindung konzipiert. Im Bereich des neu konzipierten westlichen Tunneldurchstichs sind in unmittelbarer Nähe des Eingangs Bike&Ride-Plätze geplant. Das Mitführen eines Fahrrades durch den Tunnel wird möglich sein, das Befahren mit Fahrrädern wird jedoch auch aufgrund der geringen Deckenhöhe nicht zulässig sein.

1.1.4 Frage nach der Planung eines Radweges entlang der Lindenstraße

Abwägungsempfehlung:

Die Lindenstraße verfügt im Bereich des Plangebietes – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – bereits beidseitig über Radwege, die aufgrund von Baumwurzeln z.T. in schlechtem Zustand sind. Die Beseitigung dieser Mängel ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 308, sie wird jedoch verwaltungsseitig weiter verfolgt.

1.1.5 Frage nach der Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Laugestraße/Breite Straße/Tichelkampstraße

Abwägungsempfehlung:

Der genannte Kreuzungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308. Die Verkehrsentwicklung an dieser Stelle wird seitens der Verwaltung nach Volllaufen des Gewerbegebietes westlich des Bahnhofes beobachtet und ggf. wird anschließend über die Einrichtung einer Ampelanlage beraten.

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

2.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 4807, 48027 Münster; Stellungnahme vom 10. November 2008

Inhalt:

„die beabsichtigte Planung im Zuge des o.g. Bebauungsplanes haben Sie mir mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Das geplante Gewerbegebiet wird über die Lindenstraße mit der Anschlussmöglichkeit an die B 65, der überörtlichen Hauptverkehrsstraße, erschlossen.

Bevor ich eine endgültige Stellungnahme abgeben kann, bitte ich mir anhand geeigneter Unterlagen nachzuweisen, in wie weit die zusätzlichen Verkehre aus dem Geltungsbereich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 65/Bahnhofstraße beeinträchtigen.

Zum Zeitpunkt der Offenlegung der Planunterlagen bitte ich mich erneut zu beteiligen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Dimension der Quell- und Zielverkehre des Plangebietes wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zwar überschlägig ermittelt. Über eine Mehrbelastung des umliegenden Straßennetzes lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine aussagekräftige Prognose erstellen, da folgende Sachverhalte und offene Fragestellungen die Entwicklung des Verkehrsaufkommens im Knotenpunkt B 65 / Bahnhofstraße maßgeblich beeinflussen werden:

- Es wird eine Verringerung der vorhandenen Fahrbeziehungen im Knotenpunkt B 65 / Bahnhofstraße erwartet, da die Einwohner der westlichen Stadtteile im geplanten Gewerbegebiet Arbeit finden, Dienstleistungen in Anspruch nehmen und sich versorgen können, so dass voraussichtlich weniger Kfz-Fahrten über die Bahnhofstraße in die östlichen Stadtteile stattfinden werden.
- Bei den im Plangebiet angesiedelten Gewerbebetrieben wird es sich teilweise auch um Standortverlagerungen vorhandener Unternehmen handeln, so dass nicht ausschließlich von zusätzlich erzeugtem Verkehr ausgegangen werden kann.
- Die geplante Querspange K 66n zwischen der B 481 und der K 77 im Süden von Rheine wird den Knotenpunkt B 65 / Bahnhofstraße von Teilen des vorhandenen Verkehrs entlasten, da sie eine zusätzliche Verbindung der Stadtteile östlich und westlich der Bahnlinie darstellt.

Aus den genannten Gründen wird seitens der Stadt Rheine nicht von einer erheblichen Mehrbelastung im Knotenpunkt B 65 / Bahnhofstraße durch das geplante Gewerbegebiet ausgegangen.

Der durch das Plangebiet erzeugte Quell- und Zielverkehr auf der Lindenstraße wird im Rahmen eines Monitorings zur Untersuchung der Verkehrslärmentwicklung in regelmäßigen Abständen nach der Erschließung des Gebietes erfasst werden. In diesem Zusammenhang kann auch der Anteil des Kfz-Verkehrs aus und in Richtung der Bahnhofstraße ermittelt werden.

Die Stadt Rheine wird den Landesbetrieb Straßenbau im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans erneut beteiligen.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 29. Oktober 2008

Inhalt:

„zur Sicherstellung der Stromversorgung benötigt die EWR eine Fläche zur Aufstellung einer Trafostation. Als Standort kommt eine Grundstücksfläche von ca. 3 x 4 m im Bereich der öffentlichen Parkflächen in Frage (siehe Planausschnitt).

Hinweis zur Löschwasserversorgung:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen, des der Stadt Rheine vorliegendem Entwurf zur Vereinbarung „über die Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der EWR“.

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation wird entsprochen, der Planentwurf wird entsprechend ergänzt: Nach Rücksprache mit den Stadtwerken reicht eine Stellplatzfläche von ca. 2,50 x 5,00 m für die Errichtung einer Trafostation aus. Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in die Begründung unter Punkt 4.5 „Ver- und Entsorgung, sonstige technische Infrastruktur“ aufgenommen.

2.3 Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf;

Stellungnahme vom 20. November 2008

Inhalt:

„unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o.a. Planung grundsätzlich nicht berührt werden.

Sofern in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – jedoch Bauhöhen von 20 Metern über Grund und mehr er-

reicht werden sollten, bitte ich mir die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.“

Abwägungsempfehlung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält – aufgrund der Nähe zum Landeplatz des Rettungshubschraubers Christoph Europa 2 an der Lindenstraße - Höhenbegrenzungen für Gebäude. Diese Maximalwerte liegen unterhalb des von der Wehrbereichsverwaltung angegebenen Richtwertes von 20 m über Grund. Eine Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung bzw. eines Hinweises in den Planentwurf erübrigt sich deshalb.

2.4 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt;
Stellungnahme vom 20. November 2008

Inhalt:

„zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

In den überplanten Bunker Lindenstraße wurden über mehrere Jahre Kreismittel für Optimierungsmaßnahmen an dem potentiellen Überwinterungsquartier für Fledermäuse investiert. Aus fachlicher Sicht ist aus v.g. Grund ein adäquater Ausgleich für Naturschutzmaßnahmen erforderlich.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Innerhalb des Planungsgebietes sind durch mehrere Gutachten Bodenbelastungen nachgewiesen. Demnach besteht grundsätzlich eine Kennzeichnungspflicht für diese Belastungen.

Wie unter Punkt 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan bereits erwähnt, wird derzeit ein Sanierungsplan im Auftrag der Stadt Rheine erarbeitet. Dieser Plan befindet sich in der Abstimmung. Anschließend soll der Plan für verbindlich erklärt werden. In dem Verfahren gem. § 13 (Abs. 6) Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) werden auch Träger öffentlicher Belange gehört.“

Abwägungsempfehlung:

Die angesprochenen Kreismittel sind nicht an die Stadt Rheine gezahlt worden, sondern an den Kreisverband Steinfurt des NABU. Die Beobachtungen in den letzten Winterjahren haben gezeigt, dass der Bunker nicht als Überwinterungsquartier angenommen worden ist, ein adäquater Ausgleich ist deshalb auch nach Abstimmung mit dem NABU nicht erforderlich.

Nach endgültiger Abstimmung des Sanierungsplanes wird die Sanierung des Plangebietes gestartet. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird jedoch nicht vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Deshalb wird der Anregung hinsichtlich der Kennzeichnungspflicht entsprochen und das Plangebiet ausgewiesen als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Nach vollständigem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen gemäß Sanie-

rungsplan soll diese Kennzeichnung im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem Sanierungsziel bzw. dessen Realisierung angepasst werden.

2.5 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster;

Stellungnahme vom 21. November 2008

Inhalt:

„Zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab.

Zum Planentwurf haben wir keine Bedenken.

Wir haben eine Anregung:

Wir empfehlen die textliche Festsetzung 1.1 – Unzulässigkeit der Betriebe nach Abstandsliste – dahingehend zu ergänzen, dass eine Ausnahmemöglichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB aufgenommen wird. Zulässig sollten auch ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse VII sein, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist. Wir gehen davon aus, dass bei dieser Angebotsplanung entsprechende Grundstücks-/Planungsbereiche im Osten des Plangebietes für eine Ansiedlung interessant sein könnten.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen werden in der Art ergänzt, dass für Betriebe der Abstandsklasse VII Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

2.6 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster;

Stellungnahme vom 17. November 2008

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planungen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.7 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 1. Dezember 2008

Inhalt:

„seitens der Abteilung Grün sollte folgendes berücksichtigt werden:

- *Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 zu den im Plangebiet zulässigen Einfriedungen sollte so abgeändert werden, dass die im Gewerbegebiet sicherlich erforderlichen Zaunanlagen auch zulässig sind. Die im Grenzverlauf vorgesehene Anpflanzung von Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzarten sollte dann als Ergänzung zu Zaunanlagen festgesetzt werden.*

Seitens der Abteilung Verkehrsplanung solle folgendes berücksichtigt werden:

- *Der Wendehammer am Ende der nördlichen Planstraße (Stichweg) ist für das Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) nur mit mehrmaligem Rückwärts- und Vorwärtssetzen befahrbar. Es wird darum gebeten, die Befahrbarkeit für das Bemessungsfahrzeug in einem Zuge zu ermöglichen. Hierzu ist die Verkehrsfläche des Wendehammers entsprechend zu vergrößern und die eingetragene Baugrenze entsprechend zurückzunehmen.*
- *An allen drei in die Lindenstraße einmündenden Straßen fehlen die entsprechenden Eckabrundungen. Diese Eckabrundungen sind erforderlich, um Sichtdreiecke freihalten zu können. Es wird deshalb gefordert, an allen Einmündungen Eckabrundungen (an der Hinterkante der Gehwege) mit einem Radius von 6,00 m vorzusehen.*

Aus der Sicht der Abteilung Entwässerung ist der Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern.

Im Plan:

- *Es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Kanaltrassen einzutragen (statt Leitungsrechte)*
- *Die eingetragene Breite 3 m für GFL-Flächen sind zu vergrößern (s. Anlage)*
- *Im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche GFL-Fläche für einen geplanten MW-Kanal vorzusehen (s. Anlage)*
- *Als Begünstigter dieser GFL-Flächen sind die Technischen Betriebe Rheine AöR (statt Stadt Rheine) zu nennen.*

In den textlichen Festsetzungen:

- *III. Hinweise, 7.1 Versickerung: Als Abwasserbeseitigungspflichtiger sind hier die Technischen Betriebe Rheine AöR (statt Stadt Rheine) zu nennen.*

In der Begründung:

- *4.5: ... der Kläranlage der Technischen Betriebe Rheine AöR zuzuleiten*

- *6.6 – Kläranlage zugeführt. (Satz Einschub:) Die über die neue Planstraße erschlossenen Grundstücke werden im Trennsystem erschlossen. In einem Teilabschnitt wird der Regenwasserkanal als Stauraumkanal ausgeführt, um die Niederschlagsmengen gedrosselt weiterleiten zu können. Am Auslauf dieses Stauraumkanals werden das Regenwasser und das Schmutzwasser zusammen in einem geplanten Mischwasserkanal geleitet und an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Eine Versickerung die Beseitigungspflicht obliegt den Technischen Betrieben Rheine AöR ...*

Weitere Bedenken und Anregungen gibt es nicht.

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Einfriedung wird gefolgt, die entsprechende textliche Festsetzung wird dahingehend geändert, dass eine Kombination aus Zaun und Hecke gefordert wird.

Der Anregung auf Vergrößerung der Wendeanlage wird entsprochen; die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert; auch die geforderten Eckabrundungen werden aufgenommen.

Der Anregung hinsichtlich der Kanaltrassen wird gefolgt, die Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt und die geforderte Verbreiterung der Flächen wird in den Planentwurf aufgenommen.

Die geforderte neue Fläche für einen Mischwasserkanal wird in der Weise entsprochen, als dieser Bereich als Verkehrsfläche/Fuß- und Radweg dargestellt wird. Die Fläche ist Bestandteil der geplanten Verbindung zwischen dem im Bau befindlichen Radweg auf der ehemaligen Bahnlinie Rheine-Coesfeld und dem vorhandenen Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse Rheine-Ochtrup.

Der Anregung hinsichtlich des Begünstigten der festgesetzten Rechte wird entsprochen und von bisher „Stadt Rheine“ in „Technische Betriebe Rheine AöR“ geändert. Auch bei der Benennung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erfolgt diese Umbenennung.

Der Anregung hinsichtlich der Aussagen in der Begründung wird gefolgt, die Umstellung auf die Technischen Betriebe Rheine AöR erfolgt, auch die geforderte Ergänzung wird aufgenommen.

2.8 Stellungnahme Fachbereich 5.7 der Stadt Rheine, Stellungnahme vom 20. Oktober 2008

Inhalt:

„Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde bereits im Jahre 2005 durchgeführt. Auf die beiliegende Stellungnahme Az.Nr. 22.5.20-02 (55/7/204103) wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan ist unter 10.1 der Hinweise folgende Änderung durchzuführen:

Die ausgewerteten Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes ein starkes Bombenabwurfgebiet erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den Abtrag der Bodenoberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelung zur Kostenübernahme) sollen rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer oder Bauherren eingeleitet bzw. beantragt werden. Ramm- und Bohrarbeiten sind unter besonderer Sicherheit gestellt und bedürfen einer gesonderten Freigabe durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits einen Hinweis auf Kampfmittel. Dieser Hinweis wird entsprechend der Anregung – insbesondere hinsichtlich der zu beteiligenden Behörde – angepasst.

2.9 Stellungnahme Fachbereich 8/23 der Stadt Rheine; Stellungnahme vom 4. November 2008.

Inhalt:

„Bäume

Der Unterzeichner geht davon aus, dass mit den eingezeichneten Bäumen nur der Bestand aber nicht der erhaltenswerte Baumbestand dargestellt ist. Nach Auffassung des Unterzeichners würden einige Bäume sicherlich die Vermarktung der angrenzenden Grundstücke erschweren (stehen z.B. innerhalb der Baugrenzen) bzw. einige Bäume stehen in Bereichen, die für den Straßenausbau überplant sind.

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rheine

Im nördlichen Bereich sind zwei Trassen für ein Leitungsrecht eingezeichnet. Für die nördliche Trasse ist nur eine sehr kleine Fläche in einem Verkaufsgrundstück vorgesehen. Vielleicht ist es in diesem Bereich sinnvoller, die Trasse in einem öffentlichen Bereich zu belassen und die Restfläche ebenfalls mit Stellplätzen zu überplanen. Dies könnte für den Grundstückszuschnitt der Verkaufsfläche ebenfalls von Vorteil sein.

Einzäunungspflicht der Stadt Rheine entlang des Bahngrundstückes

Vertraglich hat sich die Stadt Rheine verpflichtet, zum aktiven Bahngrundstück einzuzäunen oder diese Verpflichtung an mögliche Grundstückskäufer weiterzugeben. Durch die jetzige Planung ist in erheblichem Umfang die Stadt Rheine betroffen. Dieser Umstand muss zumindest bei den Projektkosten berücksichtigt werden.

Tunnel

Die Verlängerung des Bahnhofstunnels ist derzeit nicht dargestellt. Für den Bereich wird zunächst auf Stellungnahmen verzichtet.

Planfestgestellte Kabeltrasse

Von der Trafostation an der Lindenstraße (bleibt in Bahneigentum) wird der gesamte Bahnhof Rheine mit Strom versorgt. Die Leitungstrasse bleibt als Bahnfläche gewidmet, wird aber von der Stadt Rheine erworben.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Trasse zunächst durch einen öffentlichen Parkplatz, dann aber durch eine zu vermarktende Grundstücksfläche verläuft. In dieser zu vermarktenden Grundstücksfläche grenzt die Trasse auch noch bis an die Baugrenze.

Soweit mir bekannt ist, handelt es sich bei den Kabeln insgesamt um erdverlegte Kabel bzw. Leerrohre, die aber weitgehend „belegt“ sind. Bei einem hochtechnischen Objekt, wie einem Bahnhof muss immer davon ausgegangen werden, dass Kabel neu verlegt, geändert oder repariert werden müssen. Dies würde für den Parkplatz und für die Verkaufsfläche immer wieder Aufbrüche bedeuten. Vielleicht sollte für diesen Bereich von der Trafostation bis zur Bahnfläche ein entsprechend dimensionierter Kabelkanal vorgesehen werden oder aber die Kabeltrasse sollte mindestens insgesamt in einer öffentlichen Fläche liegen.

Ich gehe davon aus, dass ansonsten im Rahmen der noch laufenden Grundstücksverhandlungen die Frage aufkommt, wer künftige Aufbrüche und die Wiederherstellung der Oberfläche zahlt.“

Abwägungsempfehlung:

Hinsichtlich der Bäume ist festzustellen, dass die im Plan dargestellten Bäume nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Zwischenzeitlich ist ein Großteil der Bäume zur Baureifmachung der Grundstücke bereits Anfang Februar beseitigt worden, aus der Planzeichnung sind die betreffenden Bäume deshalb herausgenommen worden.

Der Anregung hinsichtlich der nördlichen Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Rheine AÖR wird in der Weise entsprochen, als durch die Einplanung eines Fuß- und Radweges entlang der Bahntrasse und des Anschlusses dieses Weges in den geplanten Erschließungsstich das benötigte Leitungsrecht vollständig in einer öffentlichen Fläche liegt.

Die Errichtung einer Zaunanlage stellt laut Kaufvertrag eine Voraussetzung für die Aktivierung der Brachfläche dar. Es wird daher seitens der Stadtverwaltung von einer Förderfähigkeit der Herstellungskosten ausgegangen. Derzeit erfolgt noch eine Abstimmung mit der Bezirksregierung zu der Übernahme dieser Kosten in den Antrag auf Fördermittel. Der Bebauungsplanentwurf enthält bisher keine Aussage zur Abgrenzung zwischen aktiven Bahnflächen und sonstiger Flächen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen, sodass in den Bereichen, in denen die Stadt Rheine zukünftig nicht die Eigentümerin von angrenzenden Flächen ist, die Verpflichtung zur Einzäunung planungsrechtlich an die zukünftigen Erwerber weiter gegeben werden kann.

Die projektierte Verlängerung des Tunnels liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308. Lediglich der Durchbruch durch die Triebwagenhalle und die Überdachung zwischen Tunnel und Triebwagenhalle liegen im Geltungsbereich. Hier sind entsprechend der bisher vorliegenden Detailplanung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Der Anregung hinsichtlich der Kabeltrasse wird insofern entsprochen, als durch die Einplanung eines Fuß- und Radweges als öffentliche Verkehrsfläche und die damit verbundene Rücknahme der überbaubaren Fläche auf der angesprochenen Fläche lediglich noch eine kleine Teilfläche der planfestgestellten Kabeltrasse auf Privatgelände liegt. Die damit verbundene Einschränkung in der Nutzbarkeit der Gewerbefläche ist ggf. bei der Kaufpreisbestimmung zu berücksichtigen.

2.10 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 des Bebauungsplanes Nr. 308, Kennwort: "Bahnhof West / Lindenstraße", 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 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 dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Bahnhofstraße,
- im Osten: durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 315 in Flur 115, Gemarkung Rheine Stadt
- im Westen: durch die Ostseite der Lindenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.