

Vorlage Nr. 047/06

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62,
 Kennwort: "Bürgerhof Schotthock",
 I. Beratung der Stellungnahmen
 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
 Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses
 "Planung und Umwelt"
 III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
 IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"						Berichterstattung:		Herrn Dr. Kratzsch
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine						Berichterstattung:		Herrn Dewenter Herrn Dr. Kratzsch
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltmäßige 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 27. Dezember 2005 bis einschließlich 27. Januar 2006 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats 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 Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Kanzlei Baumeister für Herrn Dr. Bichmann, Lingener Damm Nr. 125, 48429 Rheine;

Schreiben vom 20. Januar 2006

Inhalt:

- *Im Namen von Herrn Dr. Wilhelm Bichmann, Lingener Damm 125, 48429 Rheine, dessen Vollmacht wir mit unserem Schreiben vom 05.01.2006 überreicht hatten, machen wir zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans folgende Anregung geltend:
Laut der Nr. 5.2 der Begründung erfolgt die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Plangebiet „entlang der Straße Lingener Damm um 2,0 Meter, d. h. der Abstand zur Straße Lingener Damm wird von 7,0 Meter auf 5,0 Meter verringert“.
Die Aussage in der Begründung verschweigt, das die Überbaubare Grundstücksflä-*

che auch an der Rückseite des Gebäudes um 2,0 Meter vergrößert werden soll. Der Abstand der Bebauung von der rückwärtigen Flurstücksgrenze wird von 5 Meter auf 3 Meter verringert. Die Tatsache, dass die überbaubare Grundstücksfläche sowohl straßenseitig wie rückwärtig vergrößert und gleichzeitig die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht wird, zeigt, dass eine Maßgeschneiderte Bauleitplanung für eine bereits konzipiertes Altenwohnheim erfolgt. Es ist daher zu befürchten, dass die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl weitgehend ausgenutzt werden.

Mit der Vergrößerung der Baufläche an der Lingener Damm hat unser Mandant keine Probleme. Störend ist jedoch, dass der südliche Flügel des Altenwohnheimes bis auf 45 Meter hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktritt und damit 12 Meter weiter als das ohnehin schon zurückversetzt errichtete Haus unseres Mandanten. Dadurch werden von den seitlichen (südlichen) Fenstern des rückwärtigen Bereichs aus Einsichtsmöglichkeiten auf die Terrasse und in den Garten unseres Mandanten eröffnet.

Wenn schon zu Gunsten eines Investors das in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Höchstmaß für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 auf Grund angeblich bestehender städtebaulicher Gründe auf 0,6 heraufgesetzt wird, dann kann zumindest gefordert werden, dass die nachteiligen Auswirkungen für die Nachbargrundstücke begrenzt werden. Dieses könnte hier dadurch geschehen, dass auf den letzten 12 Metern des Baufeldes keine im 3-Meter-Abstand parallel zu seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird, sondern z. B. eine abgeknickte Baugrenze, bei deren Ausnutzung die Fassade in südwestliche Richtung zeigt. Alternativen wären,

- *den südlichen Bauflügel des Altenheimes mit einer geringeren Bautiefe auszustatten,*
- *den seitlichen Grenzabstand zu erhöhen und im Grenzbereich sichtschie-
tzende Begrünungen festzusetzen,*
- *an der Südseite des Altenheimes auf den westlichen 12 m auf Fenster zu
verzichten und die Belichtung dieser Räume nach Westen auszurichten o-
der*
- *auf den westlichsten 12 Meter (insbesondere im südlichen Flügel) nur eine
eingeschossige Bebauung zuzulassen."*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand entsprochen wird, indem der Abstand der südliche Baugrenze von 3,00 Meter auf 5, 00 Meter erweitert und das von der westlichen Grundstücksgrenze her auf einer Länge von 24, 0 Meter. An der Südseite des Altenheimes wird auf den westlichen 6,0 Meter auf Fenster verzichtet und die Belichtung nach Westen ausgerichtet. Des Weiteren wird im südwestlichen Grenzbereich eine Fläche zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den geforderten Sichtschutz. Um diese v.g. Maßnahmen festzusetzen bedarf es einer Erweiterung der Überbaubaren Fläche entlang der Straße Lingener Damm von bisher 5,0 Meter auf 3,0 Meter. Herrn Dr. Bichmann erklärte sich mit den Maßnahmen einverstanden.

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 § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Staatliches Umweltamt Münster , Postfach 8440 , 48045 Münster; Stellungnahme vom 05. Januar 2006

Inhalt:

- *"Die vorliegende Planung sieht u. A. vor, dass die zwischen Stellplatzanlage und allgemeinem Wohngebiet vorgesehene Schallschutzanlage entfällt. Der Immissionsschutz soll durch die textliche Festsetzung 1.4 a) sichergestellt werden.*

Die Stellplatzanlage ist nach hier vorliegenden Erkenntnissen einem Gastronomiebetrieb zuzuordnen. Es ist also auch von einer Nutzung zur Nachzeit auszugehen. Eine Beurteilung der Anlage ist in Anlehnung an die TA – Lärm vorzunehmen. Die TA- Lärm sieht vor, dass Messungen 0,5 m vor geöffnetem Fenster vorzunehmen sind. Die textliche Festsetzung, das für die der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeaußenwände und Gebäudeöffnungen ein Bauschalldämmmaß von 35 dB (A) vorzusehen ist, kann also nicht greifen.

Gegen die Planung bestehen nur dann keine Bedenken, wenn der ursprünglich vorgesehene aktive Schallschutz wieder Bestandteil der Planung wird oder sichergestellt wird, dass zur Stellplatzanlage hin nur zum Wohnen nicht geeignete Räume (z.B. Eingangsbereiche, Küchen, Bäder) untergebracht werden.

Bei der gegebenen Plankonstellatation ist mit Immisionsrichtwertüberschreitungen zu rechnen.

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung in der weise gefolgt wird, das in Absprache mit dem Staatliche Umweltamt Münster eine zusätzliche textlichen Festsetzung in dem Bebauungsplan mit aufgenommen wird und die ursprüngliche ergänzt wird.

Die textliche Festsetzung 1.4 a) wird nun wie folgt lauten:

Die der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeaußenwände und Gebäudeöffnungen sind mit einem Bauschalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB vorzusehen. Befinden sich schutzbedürftige Räume an der zu hoch beschallten Gebäudeseite, ist – zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine Lüftungsanlage für diese Räume zu integrieren.

Und zusätzlich wird unter Punkt 1.4 b) die folgende Festsetzung mit aufgenommen:

Der Stellplatzanlage zugewandten Außenwohnbereiche (z. B. Balkone u. Terrassen) sind nicht zulässig.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Verschiebung der Baugrenze und der ergänzenden Festsetzungen, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- b) die betroffene Öffentlichkeit der o.g. Änderung zugestimmt hat.
sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o.g. Änderung ebenfalls zugestimmt haben

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, Kennwort: " Bürgerhof Schotthock ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, Kennwort: " Bürgerhof Schotthock ", der Stadt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan ALT
- Anlage 2: Übersichtsplan NEU
- Anlage 3: Begründung