

Vorlage Nr. 182/10

Betreff: **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.140,**
Kennwort: "Bevergener Straße - Nord", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

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

**II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des
 Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			21.04.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			18.05.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

10: Vitale Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
 Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
 Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein

durch

- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt |
| ☐ | sonstiges (siehe Begründung) |

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☐ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die durch den Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte städtebauliche Figur des „Emstor-Hauses“ resultiert im Wesentlichen aus den Vorgaben der Masterplanung für die Innenstadt von Rheine aus dem Jahre 1994. Insbesondere der im Schnittpunkt der Hansaallee und des Kardinal-Galen-Ringes geplante „Turm“ sollte als städtebauliche Dominante einen Akzent im Bereich der östlichen Innenstadt setzen. Bei der jetzt anstehenden weiteren Realisierung des Konzeptes aus dem Jahre 1994 hat sich allerdings gezeigt, dass die ursprüngliche Form wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Durch das Änderungsverfahren soll insbesondere die städtebauliche Figur des Turmes in eine den heutigen Verhältnissen angemessene Konfiguration übertragen werden.

Im Rahmen der bisherigen Beratungen zur Erweiterung des Emstorhauses um einen Büroturm stand insbesondere die Anzahl der notwendigen Stellplätze als auch die Zufahrt der bestehenden und ggf. zu erweiternden Tiefgarage über eine einspurige Rampe in der Diskussion. Zu beiden Problemstellungen ist zwischenzeitlich ein Parkraumgutachten erstellt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mindestens 80 Stellplätze für das gesamte Emstorhaus (Bestand und Erweiterung auf Basis der Vorgaben der 4. Änderung) benötigt werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand können hiervon 71 Plätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden, die verbleibenden Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück bereitgestellt. Im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung wird auf den Nachweis aller notwendigen Stellplätze geachtet, einer Ablösung von Stellplatzpflichten wird nicht erfolgen. Das Gutachten untersucht auch die Andienung der Tiefgarage (Bestand und Erweiterung) und kommt zu dem Ergebnis, dass auch zukünftig die Wahrscheinlichkeit eines Rückstaus in der Bevergener Straße sehr gering sein wird ($\leq 10\%$). Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes bzw. der Verkehrssicherheit auf der Bevergener Straße an der Zufahrt zur Tiefgarage wird vom Gutachter ausgeschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 16. Februar 2010 bis einschließlich 16. März 2010 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 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 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 der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung), sowie die textlichen Festsetzungen/Hinweise (Anlage 4). Darüber hinaus ist ein Parkraumgutachten erarbeitet worden, das als Anlage 5 beigelegt ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

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

2.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung, Pappelstraße 6, 48431 Rheine Stellungnahme vom 11. 02. 2010

Inhalt:

„Vielen Dank für die erneute Ankündigung der Änderung des o. g. Bebauungsplanes.

Gegen die o. a. 4. Änderung haben wir keine Einwände, sofern die vorhandenen Telekommunikationslinien in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Sollten sich Änderungen an den Telekommunikationslinien ergeben, besteht für die Deutsche Telekom AG keine Folgepflicht gemäß § 75 TKG. Etwaige Kosten für die Sicherung oder Umlegung von Telekommunikationslinien, auch im öffentlichen Verkehrsflächen, sind vom Veranlasser (Investor) zu tragen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Auswertung der in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB übermittelten Lageplanauszuges ergab, dass – mit einer Ausnahme – die angesprochenen Telekommunikationslinien auch zukünftig im öffentlichen Straßenraum liegen. Änderungen sind an diesen Leitungen nicht erforderlich. Bei der Ausnahme handelt es

sich um eine Trasse, die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf privaten Grundstücksflächen liegt. Aufgrund der Lage dieser Trasse handelt es sich wahrscheinlich um einen Hausanschluss. Es war Aufgabe der Telekom, sich diese Trasse privatrechtlich zu sichern, da eine öffentliche Sicherung durch Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes nicht bestand: im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für die Trasse kein Leitungsrecht auf privater Grundstücksfläche eingetragen. Vielmehr ist die Trasse bereits nach bestehendem Planungsrecht zu bebauen. Sofern die Telekom es versäumt hat, sich die angesprochene Trasse (Hausanschluss) privatrechtlich zu sichern, ist sie verpflichtet, die Kosten für eine mögliche Änderung/Aufgabe bei Überbauung selbst zu tragen.

2.2 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt

Stellungnahme vom 16. 03. 2010

Inhalt:

„Zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wie folgt Stellung:

Planungsrelevante Hinweise

Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten/Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt

Stellungnahme

Ich beziehe mich auf die Ausführungen zu Punkt 4.6 der Begründung. Ich bitte den letzten Satz wie folgt zu ändern:

„Es wird darauf hingewiesen, dass bei angestrebten Abbruchvorhaben die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen ist, um eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle sicherzustellen. Darüber hinaus ist bei erdbaulichen Maßnahmen vorab die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Derartige Arbeiten sind ggf. von einem unabhängigen Gutachter/Sachverständigen, der die nötige Sach- und Fachkenntnis besitzt, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Wahl des Gutachters ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.““

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt: Die Begründung wird entsprechend geändert und der geforderte Hinweis wird in den Änderungsentwurf aufgenommen.

2.3 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. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 004/10) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 004/10) und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) 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 30. Juni 2009 (GV. NRW S. 30 18) wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140, Kennwort: "Bevergerner Straße - Nord", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.