

Vorlage Nr. 004/10

- Betreff: **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.140,
 Kennwort: "Bevergerner Straße - Nord", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			27.01.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Schütte	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Leitprojekt 1o: Vitale Innenstadt

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) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

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 durch den Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte städtebauliche Figur 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.

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 26. Oktober 2009 bis einschließlich 16. November 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am Mittwoch, 28. Oktober 2009 im Basilika-Forum, Osnabrücker Straße Nr. 34 durchgeführt.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Über die innerhalb der oben genannten Frist vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Im Rahmen der Beratungen innerhalb der politischen Gremien und während der Bürgerversammlung waren insbesondere die Stellplatzfrage und die Zufahrt zur Tiefgarage Diskussionspunkte. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze wird im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung auf einen Nachweis der notwendigen Stellplätze geachtet, eine Ablösung von Stellplätzen wird ausgeschlossen. Hinsichtlich der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist verwaltungsseitig versucht worden, eine Trennung der Zu- und Abfahrt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf vorzugeben. Hierzu wurde beim Architekten/Investor angefragt, ob die Planung für das Gebäude bereits soweit fortgeschritten ist, dass die Ein- und Ausfahrtbereiche exakt bestimmt und im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden können. Aus der Antwort (Anlage 4) ist zu entnehmen, dass der Planungsstand noch nicht soweit fortgeschritten ist. Vielmehr besteht der Wunsch, die Organisation des Zu- und Abfahrtsverkehrs durch ein Gutachten, nach Abschluss der Planungsphase, analysieren zu lassen. Es wird vorgeschlagen, diesem Wunsch zu entsprechen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anregungen aus öffentlichen Bürgerversammlung am Mittwoch, 28. Oktober 2009;

Inhalt:

„Anwohnerin Ludwigstraße: Frage nach der Anzahl der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage und Nutzung des neu geplanten Gebäudes

Anwohner Osnabrücker Straße: Frage, ob der geplante Turm nicht zu hoch projektiert wird? Die Erweiterung des Emstorhauses sollte sich in der Höhe dem bereits vorhandenen Gebäudeteil anpassen. Außerdem wurde auf den Turm der Basilika als dominantes Gebäude im Bereich der östlichen Innenstadt verwiesen.“

Abwägungsempfehlung:

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Kerngebiet ist eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorgegeben. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Bebauungsplan selbst wird lediglich die Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt, die Anzahl der Einstellplätze wird im Rahmen der Vertiefung der Gebäudeplanung noch konkretisiert. Nach gegenwärtigem Stand sollen in der Tiefgarage 26 Stellplätze entstehen. Im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung für den projektierten Neubau wird auf den Nachweis aller Stellplatzpflichten auf dem Grundstück selbst geachtet.

Die Höhe des geplanten turmartigen Hauses mit maximal sieben Geschossen und Flachdach entspricht von der Gesamthöhe der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Bauweise: V-VI Vollgeschosse zzgl. 50 -60° Dach. Die damalige Höhe wie auch der aktualisierte Vorentwurf für das Gebäude wird den Stadtteil aufwerten. Der Masterplan sieht im Schnittpunkt der Achsen Kardinal-Galen-Ring/Hansaallee und Osnabrücker Straße ein markantes Gebäude vor um den Eingangsbereich zur östlichen Innenstadt zu betonen. Der Hinweis auf den Turm der Basilika ist insofern nicht relevant, da die Basilika selbst nicht den Eingangsbereich zur östlichen Innenstadt, sondern die Stadtteilmitte markiert.

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 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

2.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung, Pappelstraße 6, 48431 Rheine

Stellungnahme vom 30. November 2009

Inhalt:

„Wir bitten unsere verspätete Stellungnahme zu entschuldigen, da Ihre Unterlagen erst am 15. 11. bei uns eingegangen sind, danken Ihnen für die Ankündigung der og. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 und nehmen wie folgt Stellung:

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 sind vom Veranlasser (Investor) zu tragen.

Zur Verdeutlichung unseres Anliegens ist ein Lageplanauszug des betroffenen Bereiches beigelegt.“

Abwägungsempfehlung:

Die Auswertung des beigelegten 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 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140, Kennwort: "Bevergerner Straße - Nord", der Stadt Rheine nebst beigelegter Begründung 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 diese Bebauungsplanänderung 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 dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 713 und 728,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 728 und eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 728 in südlicher Richtung bis zur Südseite der Bevergerner Straße,
- im Süden: durch die Südseite der Bevergerner Straße,
- im Westen: durch die Westseite der Ludwigstraße, durch die Südseite des Kardinal-Galen-Ringes und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 713.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.