

Vorlage Nr. 007/11

- Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.186,**
Kennwort: "Osnabrücker Straße - Werk IV", 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

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			25.05.2011		Berichterstattung durch:		Herrn Ramm, Ingenieurplanung Wallenhorst Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 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:

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den Standort eines aufgegebenen Discountmarktes östlich der Basilika und Flächen auf der Ostseite der Basilikastraße. Der Standort wurde seitens des Discountmarktbetreibers wegen fehlender Erweiterungsflächen aufgegeben.

Mit dem Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Standort des Discountmarktes zu revitalisieren. Der Eigentümer der Fläche hat durch Grundstückarrondierungen zwischenzeitlich die flächenmäßigen Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort einen den heutigen Ansprüchen entsprechenden Discountmarkt zu errichten. Mit einer geplanten Größe von unter 800 m² Verkaufsfläche ist der Lebensmittelmarkt nicht großflächig, sodass die Verkaufsstätte grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig ist. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine steht der Ansiedlung eines Discountmarktes nicht entgegen: der geplante Standort liegt innerhalb des Grundversorgungszentrums „Basilika“. Bei der Aufstellung des Zentrenkonzeptes führte der Gutachter u.a. aus, dass auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des Grundversorgungszentrums stattfinden sollen. Zur Sicherung des Standortes kann die Verlagerung des Aldi-Marktes am Standort dienen. Diese Aussage bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens angedachte Lösung, den Discountmarkt auf das Gelände des Toom-Baumarktes zu verlagern. Durch die Aussage zur Standortsicherung ist aber auch die Revitalisierung des ehemaligen Betriebsstandortes abgedeckt.

Die Revitalisierung des Aldi-Standortes würde insgesamt zur Stabilisierung des Basilikazentrums beitragen. Der Discountmarkt ist als Frequenzbringer anzusehen, der zu einer Belebung des tlw. nicht optimal laufenden Geschäftsbetriebes in diesem Zentrum (tlw. Leerstand bzw. häufiger Mieterwechsel von Geschäftsräumen) führen könnte.

Die notwendigen Stellplätze für den Discountmarkt sollen auf der Ostseite der Basilikastraße erstellt werden. Der entsprechende Bereich der Basilikastraße soll so umgestaltet werden, dass ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen unproblematisch ist. Darüber hinaus soll der erste Abschnitt der Basilikastraße in beide Richtungen befahrbar sein. Damit wird sichergestellt, dass auch über diesen Straßenabschnitt der zu- und abfließende Verkehr des Discountmarktes an die Osnabrücker Straße angebunden wird.

Der weitere Abschnitt der Basilikastraße wird weiterhin nur im Einbahnverkehr zu befahren sein in Richtung Bevergerner Straße. Das Durchfahren wird durch eine Beschilderung nur für Anlieger freigegeben. Um das Durchfahren für den übrigen Verkehr zu verhindern, wird die Straße eingeeengt und Bodenschwellen oder ähnliche Durchfahrthindernisse eingebaut.

Das zwischenzeitlich vorliegende Verkehrsgutachten kommt – unter den o.g. Prämissen – zu dem Ergebnis, dass der zu- und abfließende Verkehr über den

oberen Abschnitt der Basilikastraße sowie über die Zu- und Abfahrt zum Toom-Baumarkt organisiert werden kann.

Gegenüber der Planung für den Discountmarkt, die zum Beschluss über das Änderungsverfahren vorgelegt worden ist, hat sich die Lage der Andienung verändert. Sie wird nicht mehr entlang der Grenze zum Grundstück Basilikastraße 85 organisiert, sondern parallel zur Basilikastraße. Damit wird die Immissionsbelastung für das Grundstück Basilikastraße 85 deutlich verringert, wie das zwischenzeitlich erarbeitete Schallgutachten belegt. Diese Analyse berücksichtigt bereits die veränderte Lage der Andienung.

Zwischenzeitlich hat ein Gespräch mit Rechtsanwälten aus dem Büro stattgefunden, das die Eigentümerin des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes Basilikastraße 85 vertritt (s. Punkt 1.1). An dem Erörterungstermin haben neben Vertretern der Stadt Rheine auch der Investor und ein Vertreter der Fa. Aldi teilgenommen. Es wurde bislang noch keine Einigung zwischen dem Investor, dem Betreiber des Discountmarktes und der betroffenen Eigentümerin erzielt.

Aus dem Aufgabenfeld der Stadt Rheine wurde die Verkehrssituation in der Basilikastraße angesprochen. Hier wurde verwaltungsseitig auf die o.g. Planung – Beibehaltung der Einbahnstraßenregelung der Basilikastraße nur für Anlieger, entsprechender Beschilderung und Erschwerung der Durchfahrt durch technische Einbauten im Straßenraum – hingewiesen. Aktuell (Datum 11. 05. 2011) ist die Forderung eingegangen, das Durchfahren der Basilikastraße durch den Bau einer Mauer bzw. durch hydraulisch versenkbare Poller zu verhindern. Dieser Forderung kann jedoch nicht entsprochen werden, da eine praktikable Durchfahrbarkeit für die Anlieger der Basilikastraße und deren Besucher/Anlieferer gesichert bleiben muss.

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 25. Oktober 2010 bis einschließlich 12. November 2010 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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 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.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Auch die bereits erwähnten Gutachten – schalltechnischer Bericht und Verkehrsuntersuchung und die neue Andienung des Discountmarktes sind als Anlage 5, 6 und 7 beigelegt.

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 Grooterhorst ,& Partner, Rechtsanwälte, Düsseldorf für [REDACTED] [REDACTED], Basilikastraße 85, 48429 Rheine; Schreiben vom 10. November 2010

Inhalt:

„wir sind beauftragt, die rechtlichen Interessen von Frau [REDACTED], Basilikastraße 85 in Rheine wahrzunehmen. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 186, 2. Änderung – „Osnabrücker Straße – Werk IV“ (im Folgenden kurz „B-Plan“). Eine auf uns lautende Originalvollmacht überreichen wir anbei.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Basilikastraße 85 in Rheine (Flur 170, Flurstück 225), das mit einem von unserer Mandantin bewohnten Wohnhaus bebaut ist. Das Haus unserer Mandantin ist Teil einer Doppelhausbebauung, welchem bislang in nordwestlicher Ausdehnung an die korrespondierende zweite Doppelhausbebauung des Wohnhauses Basilikastraße 87 angebaut ist. Der angegriffene B-Plan-Entwurf berücksichtigt die privaten Belange unserer Mandantin nicht, so dass er nur abwägungsfehlerhaft zustande kommen könnte und damit unwirksam wäre.

Dem B-Plan liegt offensichtlich das Konzept der db bau für ein Wohn- und Geschäftshaus an der Osnabrücker Straße zugrunde, das als wesentliche Elemente die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 m² Verkaufsfläche (Aldi mit ca. 799 m² Verkaufsfläche laut Konzept der db bau) auf der Westseite der Basilikastraße vorsieht. Hierbei soll die Anlieferung des Discounters mit entsprechenden Rangierbewegungen über die verkehrsberuhigte, als Einbahnstraße ausgewiesene Basilikastraße unmittelbar neben dem Eigentum unserer Mandantin und dem rückwärtigen Ruhebereich ihres Grundstücks erfolgen.

Gegen den B-Plan werden im Einzelnen folgende Einwendungen erhoben:

1. Beschleunigtes Verfahren nicht statthaft

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass das vorliegend gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht statthaft ist.

Bei der B-Plan-Änderung handelt es sich nicht um einen B-Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Entgegen der Ausführungen der Stadt Rheine geht es vorwiegend nicht um die „Revitalisierung“ eines Alt-Standortes, vielmehr wird ein Vorhaben ermöglicht, dem im großen Stil Wohnbebauung und Gartenflächen zur Basilika der Stadt Rheine hin ausgerichtet zum Opfer fallen. Von Revitalisierung im Sinne der Vorschrift kann daher nicht gesprochen werden.

Da schon die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB nicht vorliegen, kann auch nicht auf die Erleichterungen im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umweltbelange zurückgegriffen werden. Die Umweltbelange sind durch die Zulassung einer die Höchstwerte des § 17 BauNVO überschreitenden Bebauung um das Doppelte auch erheblich betroffen.

2. B-Plan verstößt gegen das Entwicklungsgebot

Da das beschleunigte Verfahren nicht statthaft ist, kommt auch nicht in Betracht, den geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rheine im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bereich ist dort aber als Wohnbaufläche dargestellt, aus welcher ein Mischgebiet nicht entwickelt werden kann. Der B-Plan verstößt daher gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

3. Schaffung von Baurecht für Lebensmitteldiscounter widerspricht Einzelhandelskonzept

Die Schaffung von Baurecht für einen Lebensmitteldiscounter bzw. andere gewerbliche Nutzungen am geplanten Standort widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine von März 2006. Dort heißt es zum Grundversorgungszentrum „Basilika“ (vgl. Gutachten Junker & Kruse, S. 113):

„Aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist die weitere Entwicklung des Zentrums zu begrenzen. Insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sollte keine weitere Entwicklung stattfinden.“

Auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollten Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches und zur Sicherung des Zentrums stattfinden. Zur Sicherung des Standortes und um Verlagerungen in nichtintegrierte Standorte zu verhindern, kann die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters dienen.

Um eine entsprechende Steuerung wahrnehmen zu können, ist von einer Kerngebietsausweisung der ehemaligen FAK Werk IV Flächen abzusehen.“

Diesen Aussagen des Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine steht der B-Plan-Änderungsentwurf entgegen. Der für das neue Aldi-Vorhaben vorgesehene Grundstücksbereich liegt nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Basilika“. Im Übrigen ist die Ansiedlung des Aldi-Marktes nicht zur Sicherung des Zentrums erforderlich. Nach dem eigenen Vortrag der Stadt Rheine ist die Versorgungssituation im entsprechenden Gebiet nämlich insgesamt als „gut“ zu be-

werten (vgl. Vorentwurf der Begründung zur B-Plan-Änderung, dort Seite 5). Wie die Begründung zum B-Plan weiter ausführt, war ursprünglich die Verlagerung des Aldi-Marktes in das Sondergebiet vorgesehen. Diese Verlagerung hätte mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine übereingestimmt, da das Sondergebiet mit Bestandteil des abgegrenzten Versorgungsbereiches „Basilika“ ist.

In dem Zentrenkonzept heißt es weiter (dort Seite 121):

„Der Handelsstandort Osnabrücker Straße ist heute durch eine bandartige Handelsstruktur mit Fachgeschäften sowie mehreren großflächigen Betrieben geprägt (vgl. Kap. 5.2.13). Die Nahversorgung im Bereich der Osnabrücker Straße ist durch die vorhandenen Anbieter gegeben. Aus einer weiteren Stärkung der Handelsfunktion resultierte somit eine Umverteilung zu Lasten bestehender Standorte. Dies gilt neben dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insbesondere auch für zentrenrelevante Sortimente. Zusätzliche oder erweiterte Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten würden in direkter Konkurrenz zu den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt stehen. Dies bedeutet für den Handelsbereich Osnabrücker Straße:

- Weitere Entwicklungen im Nahversorgungsbereich sind auf das Grundversorgungszentrum Basilika sowie das Nahversorgungszentrum Eschendorf zu begrenzen.“

Auch diesem formulierten Entwicklungsziel steht die B-Plan-Änderung entgegen, da eine Erweiterung außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Basilika ermöglicht werden soll. Die Stadt Rheine ist gut beraten, wenn sie die Vorgaben ihres Einzelhandelskonzeptes konsequent umsetzt, alles andere würde dazu führen, dass die Aussagen des Konzeptes nach und nach verwässern und nicht mehr als Begründung für städtebauliche Planungen herangezogen werden können (vgl. Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 29. 01. 2009 – 4 C 16/17). Eine solche Verwässerung dürfte ersichtlich dem Interesse der Stadt Rheine zuwiderlaufen.

4. Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich westlich der Basilikastraße ist die Festsetzung eines Mischgebietes anstatt des bisherigen allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Auch im dem Bereich östlich der Basilikastraße auf den Flurstücken 723, 724 und 208 wird nunmehr anstatt eines allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt und dieser Bereich für Stellplätze festgesetzt. Bei diesen nunmehr als Mischgebiet festgesetzten Grundstücken östlich und westlich der Basilikastraße handelt es sich fast ausschließlich um solche, die bislang mit Wohngebäuden bebaut waren, die über eine großzügige Gartensituation im rückwärtigen Bereich verfügten. Diese großzügige Wohnstruktur soll nunmehr wegfallen, um Baurecht für einen Discounterbetrieb zu schaffen, der nach der Planung mit einer Größe von knapp 800 m² Verkaufsfläche bzw. „VK ca. 799 qm“ laut Konzept db bau ein solcher ist, der die in einem Mischgebiet maximal zulässige Größe bis zum letzten Zentimeter ausnutzen will.

Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Änderungsbereich kommt aber gar nicht in Betracht, da der Gebietscharakter dieses Baugebietes verlangt, dass das

Gebiet sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vorliegend kann bereits nicht von einer ausgewogenen wechselweisen Wohn- und Gewerbenutzung gesprochen werden, denn es soll im Wesentlichen ein nahezu großflächiger Lebensmitteldiscounter dort angesiedelt werden. Der anzusiedelnde Gewerbebetrieb aber ist ein solcher, der das Wohnen, namentlich das Wohnen unserer Mandantin und das der weiteren näheren Umgebung erheblich belastigen wird. Dies gilt im Hinblick auf den hervorgerufenen Verkehr, den Lärm, die Anliefersituation, die Stellplatzanlage und die Notwendigkeit des Überschreitens der Straße nebst Einkaufswagen. Hierauf kommen wir nachfolgend zurück.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante B-Plan-Änderung deutlich erhöht. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin wird die Grundflächenzahl von zuvor 0,4 auf nunmehr 0,9 festgesetzt. Der nördliche Bereich des B-Plan-Bereichs westlich der Basilikastraße erfährt eine Intensivierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9, der Bereich östlich der Basilikastraße, angrenzend an die Osnabrücker Straße, eine Erhöhung von 0,6 auf 0,8, wobei der südliche Teil zuvor eine GRZ von lediglich 0,4 aufwies. Festzuhalten ist, dass die Obergrenze einer Grundflächenfestsetzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet bei 0,6 liegt. Dieser Höchstwert wird durch die geplanten Festsetzungen teilweise um die Hälfte überschritten.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl von zuvor 1,0 im allgemeinen Wohngebiet unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin auf 2,4, einhergehend mit einer Steigerung der GFZ-Festsetzung östlich der Basilikastraße von 1,0 bzw. 1,2 auf 2,4 kann nur als mehr als erheblich und rechtswidrig bezeichnet werden. Das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl im Mischgebiet beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2. Die Stadt Rheine beabsichtigt demgegenüber, den doppelten Wert als zulässige GFZ festzusetzen.

Die von der Stadt Rheine vorgesehenen Überschreitungen der Höchstmaße von GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO können nicht auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt werden, da die Begründung der Stadt Rheine für die geplanten Überschreitungen nicht trägt.

6. Bauweise

Auch die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen wird ausdrücklich widersprochen.

In dem Bereich des Mischgebietes nördlich des Grundstücks unserer Mandantin westlich der Basilikastraße sollen eine geschlossene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt werden. Diese verlaufen nach der Planzeichnung in einem Abstand von fünf Metern zu dem Grundstück unserer Mandantin. Unsere Mandantin verliert ihren Doppelhaus-Nachbarn mit dem zugeordneten Gartengrundstück und bekommt unmittelbar angrenzend den Fortsatz des Aldi-Marktes in Flachdachbauweise. Hierbei wird außer acht gelassen, dass das Wohnhaus unserer Mandantin aufgrund der bisherigen Doppelhausstruktur auf die Grenze ohne seitliche Abstandsfläche gebaut ist. Die Durchführung der beabsichtigten Planung brähe damit möglicherweise mit sich, dass das Wohnhaus unserer Mandantin gar nicht

länger den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspräche, da es ohne die Einhaltung von Abstandsflächen errichtet ist.

7. Verkehr

Der Bebauungsplan zeigt sich auch unter dem Aspekt der Verkehrserschließung als abwägungsfehlerhaft zulasten unserer Mandantin.

Unsere Mandantin wird durch die mit der P-Plan-Änderung einhergehende Verkehrsentwicklung erheblich beeinträchtigt werden. Bei der Basilikastraße handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich im Einbahnbetrieb.

Die schmale Basilikastraße kann den durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Verkehr und die Anlieferfahrzeuge überhaupt nicht aufnehmen, was jedem klar wird, der einen Blick in diese schmale Straße wirft.

Das der B-Plan-Änderung zugrunde liegende Projekt der db bau sieht vor, dass auf der östlichen Seite der Basilikastraße eine Stellplatzanlage mit mindestens 41 Stellplätzen errichtet wird. Darüber hinaus soll die Bebauung um Baumbepflanzung zum Sondergebiet hin wegfallen und die dortige Stellplatzanlage der neuen Stellplatzanlage angebunden werden. Da ein Linksabbiegen auf die Osnabrücker Straße von dem Sondergebiet aus zu Stoßzeiten geradezu unmöglich ist, wird diese neue Zuwegung zur Basilikastraße hin gerade auch von den Parkenden aus dem Sondergebiet rege angenommen werden. Dieser neue Zu- und Abfahrtsverkehr wird unsere Mandantin mehr als nur unerheblich beeinträchtigen.

Die Beeinträchtigung der privaten Belange unserer Mandantin wird namentlich durch den Anlieferverkehr für den geplanten Aldi-Markt verursacht, der nach dem Konzept der db bau auch über die Basilikastraße erfolgen soll. Hierbei ist vorgesehen, dass der Anlieferverkehr aus Norden in die Basilikastraße einfährt, nach links abbiegt neben die südliche Begrenzung der Stellplatzanlage, rückwärts setzt auf die westliche Seite der Basilikastraße, unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin. Nach Vollzug der Ladevorgänge soll der Anlieferverkehr dann rechts abbiegen und am Haus unserer Mandantin vorbei seinen Weg aus der Basilikastraße heraus suchen. Die Basilikastraße ist für solche Rangiervorgänge schon in keiner Weise geeignet, da sie schon viel zu schmal ist, um Anlieferverkehr aufzunehmen. Die Planung ist daher bereits praktisch undurchführbar, darüber hinaus beeinträchtigt die Planung die privaten Belange unserer Mandantin erheblich.

Diese Planung ist von unserer Mandantin nicht hinzunehmen.

8. Immissionen

Unsere Mandantin wird darüber hinaus durch erhebliche Immissionen des Vorhabens selbst, der Anlieferung und dem neu hinzukommenden Verkehrsaufkommen, beeinträchtigt werden.

Hervorzuheben ist in dieser Hinsicht noch einmal die vorgesehene Anlieferungssituation. Die Rangiervorgänge in der beengten Basilikastraße werden mit erheblich Lärm- und Abgasimmissionen verbunden sein. Jedes Rückwärtsfahren der Anlieferfahrzeuge wird durch einen lauten Warnton begleitet sein. Unsere Mandantin wird darüber hinaus erheblicher Lärmentwicklung und Luftverunreinigung

ausgesetzt werden, die durch den neu hervorgerufenen Verkehr und die Öffnung der Stellplatzanlage zum Sondergebiet hin erfolgen werden.

Schließlich sieht das Konzept des Investors vor, dass sämtliche Einkäufer mit ihren Einkaufswagen die Basilikastraße überqueren, wodurch weiterer erheblicher Lärm zu Lasten unserer Mandantin entstehen wird.

9. Rücksichtnahme

Der B-Plan-Entwurf lässt jegliche Rücksichtnahme auf die Belange unserer Mandantin und die weiteren Nachbarn vermissen. Dies wird besonders augenscheinlich durch die Planung der Anliefersituation für das mit dem B-Plan zu ermöglichende Vorhaben der Neuerrichtung eines Aldi-Marktes. Die Anlieferung und der entsprechende Rangierverkehr erfolgt unmittelbar neben dem Grundstück unserer Mandantin, namentlich neben dem der Basilika zugewandten rückwärtigen Ruhe- und Erholungsbereich im Garten unserer Mandantin. Die erhebliche Verkehrszunahme hin zu den Schlafzimmerfenstern unserer Mandantin unterstreicht das Fehlen jeglicher Rücksichtnahme. Die Situation wird weitergehend dadurch verschärft, dass vorgesehen ist, die Stellplatzfläche für den Aldi-Markt mit der Stellplatzanlage für das Basilika-Zentrum und den Toom-Baumarkt zu verbinden. War das Sondergebiet bislang zum Grundstück unserer Mandantin noch abgeschirmt, sollen nunmehr die dort vorhandene Bebauung, das dort bestehende Wohnhaus und die entsprechende Baumbepflanzung wegfallen, so dass es den Kunden je nach Gusto möglich ist, ihren Weg auch über die Basilikastraße am Haus unserer Mandantin vorbei zu suchen. Aufgrund der immer länger bemessenen Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben wird diese Verschlechterung nicht nur während der Tageszeiten, sondern auch während der Abend- und Nachtzeiten eintreten, was gleichermaßen für die frühen Morgenstunden und die Anlieferung unmittelbar neben dem Haus unserer Mandantin gilt.

Diese Verkehrszunahme und die Ermöglichung der Rangierbewegungen des Anlieferverkehrs lassen vermuten, dass die bereits bislang eingeschränkte Parkmöglichkeit in der Basilikastraße sich weiter verschlechtern wird, wenn nicht gar jegliche Möglichkeit des Anwohnerparkens wegfällt.

Nicht zu vergessen ist schließlich die erhebliche Wertminderung des Hauses unserer Mandantin. Es erfolgt ein erheblicher Eingriff in die bisherige Wohnsituation. Mit Vollzug der Planung wird ihr Doppelhausnachbar wegfallen, die bisher mit dem Nachbarhaus angebaute Wand muss einer Generalüberholung unterzogen werden. Hierdurch werden erhebliche Kosten ausgelöst werden.

Das zur Grundlage des B-Planes gewordene Projekt kann nicht ohne erhebliche Eingriff in die Rechte unserer Mandantin verwirklicht werden. Die durch die Planung zur Schaffung von Baurecht für das Einzelhandelsprojekt in der schmalen Wohnstraße hervorgerufenen Konflikte können nicht gelöst werden. Eine Abwägungsentscheidung, die die Planung im Ergebnis bestätigt, wäre in jedem Fall abwägungsfehlerhaft und ein entsprechender Satzungsbeschluss entsprechend unwirksam. Es erfordert daher eine Umplanung bereits auf B-Plan-Ebene, und es kann nicht auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden. Eine Beschlussfassung über den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Gestaltung, wäre aufgrund unzureichender Berücksichtigung bzw. einem vollständigen Ausfall der Berücksichtigung der Belange unserer Mandantin abwägungsfehlerhaft und

damit unwirksam und wird mit den gegebenen Rechtsschutzmöglichkeiten vehement bekämpft werden.

Wir beantragen daher, von der beabsichtigten Planung Abstand zu nehmen und behalten uns ausdrücklich vor, nach Vorlage des lärm- und verkehrstechnischen Gutachtens unsere Einwendungen im Einzelnen weitergehend auszuführen.“

Abwägungsempfehlung:

Anmerkung: zur besseren Übersicht wird die Gliederung der Eingabe auch für die Abwägungsempfehlung übernommen.

1.1.0 Vorbemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Anwaltsbüro Grooterhorst & Partner die Interessenvertretung für eine Grundstückseigentümerin übernommen hat, die angrenzend an den Änderungsbereich wohnt.

Der Ansicht, dass der Änderungsentwurf die privaten Belange der Mandantin nicht berücksichtigt, und deshalb abwägungsfehlerhaft zustande käme und damit unwirksam wäre, wird widersprochen. Die nachfolgende Abwägung belegt, dass die Interessen sehr wohl in das Verfahren eingehen und auch bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Es wird festgestellt, dass der Anregung hinsichtlich der Anlieferung in der Weise gefolgt wird, als die Andienung verlegt wird (Details vgl. Punkt 1.1 8)

1.1.1 Beschleunigtes Verfahren nicht statthaft?

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 zielt eindeutig auf eine Innenentwicklung. Die heutige Stadtentwicklung unter dem Schlagwort der Innenentwicklung lenkt die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte und vorhandenen Orte, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und –quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen.

Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung zählen insbesondere zu den Aufgaben der Innenentwicklung. Die funktionale und städtebauliche Definition des Änderungsbereiches zeigt Elemente beider Aufgabenfelder: Gegenwärtig wird der Änderungsbereich geprägt durch das leerstehende Gebäude eines wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten aufgegebenen Discountmarkstandortes. Dieser Leerstand beeinträchtigt auch das Umfeld der Basilika und das Erscheinungsbild der Osnabrücker Straße. Mit zunehmender Dauer des Leerstandes entwickelt sich das Gebäude zu einem „städtebaulichen Missstand“ für die Umgebung. Die Wiedernutzbarmachung dieser Gewerbebrache fällt eindeutig unter die Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei der Einfügung des § 13 a in das BauGB vor Augen hatte.

Mit der Wiedernutzbarmachung ist gleichzeitig eine Nachverdichtung verbunden. Entsprechend der einschlägigen rechtlichen Kommentierung ist unter Nachver-

dichtung – im Sinne einer planerischen Aufgabe – eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich zu verstehen. Es sind vor allem Fälle gemeint, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes folgt auch diesem Zweck, da sowohl hinsichtlich der Vergrößerung der überbaubaren Fläche als auch bezüglich der Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen GRZ und GFZ eine Nachverdichtung erfolgen soll.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Damit entfällt auch eine formelle Umweltprüfung.

1.1.2 B-Plan verstößt gegen das Entwicklungsverbot?

Wie unter Punkt 1.1.1 ausführlich dargelegt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB eindeutig erfüllt. Damit können auch alle Regelungen, die § 13 a zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren bietet, angewandt werden. Mit Absatz 2 Nr. 2 bietet der genannte Paragraph die Möglichkeit, auf ein separates Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zu verzichten. Vielmehr kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 vorliegen, kann auf diese Anpassung zurückgegriffen werden. Die Änderung gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.1.3 Schaffung von Baurecht für Lebensmitteldiscounter widerspricht Einzelhandelskonzept?

Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist die Schaffung von Baurecht aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine entwickelt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wurde im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) betrieben. Die entsprechende Fläche ist deshalb vom Konzept eindeutig in den zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Basilika“ einbezogen worden. Das Zitat aus dem Gutachten widerspricht – vor dem Hintergrund, dass bei Erstellung ein Aldi-Markt im Versorgungsbereich ansässig war – nicht den Inhalten der Bebauungsplanänderung: Die weitere Entwicklung des Zentrums – insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sollte begrenzt werden. Ein Discountmarkt bedient eindeutig nicht den zentrenrelevanten i. S. des innenstadtrelevanten Einzelhandel, sondern ist vielmehr dem nahversorgungsrelevanten Bereich zuzuordnen. Zu diesem Segment führt das Konzept – bezogen auf das Grundversorgungszentrum Basilika – aus, dass im nachversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches und zur Sicherung des Basilika-Zentrums stattfinden sollen.

Wie bereits dargelegt, liegt der ursprüngliche Aldi-Standort eindeutig innerhalb der grundstücksmäßigen Abgrenzung des Zentrums. Den Vorgaben des Konzeptes wird durch die Revitalisierung dieses Standorts gefolgt. Zum Zeitpunkt der

Erarbeitung des Gutachtens war eine Verlagerung des Aldi-Marktes an einen Standort innerhalb des Sondergebietes, das durch den Bebauungsplan Nr. 186 gesichert wird, im Gespräch. Dieses Sondergebiet ist auch Bestandteil des Nahversorgungszentrums Basilika. Die zum damaligen Zeitpunkt angedachte Verlagerung innerhalb des Nahversorgungszentrums ist von der Funktion, den Standort dieses Basilika-Zentrums zu sichern, inhaltlich gleich zu bewerten mit der durch die Änderung projektierten Aktivierung des alten Standortes, der ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die Aktivierung des Altstandortes einschließlich seiner räumlichen Erweiterung folgt damit insgesamt den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine. Die Entwicklung im Nahversorgungsbereich wird auf das Grundversorgungszentrum Basilika begrenzt. Der neue Discountmarkt dient der Sicherung dieses Zentrums. Dem Konzept wird damit konsequent gefolgt.

1.1.4 unzulässige Art der baulichen Nutzung?

Es ist dem Rat der Stadt Rheine als Träger der Planungshoheit grundsätzlich nicht verwehrt, bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flächen in ein Mischgebiet umzuwandeln, um den hier bestehenden Nahversorgungsbereich an der Basilika durch die Wiederansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes zu sichern, wenn die vorgesehenen Nutzungen mischgebietsverträglich sind und ausreichend Rücksicht auch auf die Wohnnutzung in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nehmen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich auf Basis der bisher vorliegenden Entwürfe feststellen, dass ein mischgebietsverträgliches Vorhaben geplant ist. Mit dem bestehenden Gebäude Osnabrücker Straße 78 – 80 ist bereits ein Objekt im Änderungsbereich vorhanden, das im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweist, während in den Obergeschossen gewohnt wird. Bei dem projektierten Neubau handelt es sich ebenfalls um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenlokalen im Erdgeschoss (Discountmarkt und Bäckerei), einer Praxis im Obergeschoss und Wohnungen in den weiteren Obergeschossen. Das vorgesehene Nutzungskonzept für den Gebäudekomplex im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße ist nach den vorliegenden Unterlagen mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes durchaus vereinbar. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geplant.

Dies gilt auch für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, der auch ausreichend Rücksicht auf die Wohnnutzungen in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nimmt. Wegen weiterer Einzelheiten zu dieser Rücksichtnahme wird auf den Punkt 1.1.9 verwiesen. Dieser Discountmarkt wird auch das Wohnen auf dem Grundstück Basilikastraße Nr. 85 nicht erheblich belästigen. Durch die Festsetzung des Mischgebietes wird das Immissionsschutzniveau für dieses auch weiterhin in einem allgemeinen Wohngebiet liegende Grundstück keineswegs abgesenkt. Dass der notwendige Immissionsschutz für dieses Grundstück gewährleistet ist, wird auch im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen für die geplanten Vorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplanes geprüft und verbindlich geregelt.

1.1. 5 Unzulässige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung?

Den Bedenken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird insofern gefolgt, als die angesprochenen städtebaulichen Kennzahlen z. T. reduziert werden: Für das Grundstück im direkten Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße (Westseite) wird die GRZ auf 0,8 reduziert. Damit wird der Wert aufgenommen, der bereits durch rechtskräftige Inhalte des Bebauungsplanes abgesichert ist (siehe Plandarstellung „Alt“). Für den Bereich auf der Westseite der Basilikastraße, der von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet umgewandelt wird, wird die GRZ ebenfalls auf 0,8 reduziert und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Der Wert von 1,2 entspricht dabei der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Für das Grundstück im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße (Ostseite) bleiben die städtebaulichen Kennzahlen mit GRZ 0,8 und GFZ 2,4 unverändert. Hier erfolgt im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Angleichung an die bereits rechtskräftigen Inhalte für das Grundstück auf der Westseite im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße. Auf die städtebauliche Bedeutung dieser Eckgrundstücke und die daraus resultierende Notwendigkeit der Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen über die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus wird eingehend in der Begründung zur 2. Änderung eingegangen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass § 17 Abs. 2 BauNVO die Überschreitungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen zulässt. Hierauf wird ebenfalls eingehend in der Planbegründung eingegangen. Auf diese Inhalte wird verwiesen.

1.1.6 Unzulässige Bauweise?

Hinsichtlich der Bauweise wird festgestellt, dass die planungsrechtliche Absicherung des Gebäudes der Mandantin durch eine Abstandsflächenbaulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück des geplanten Discountmarktes erfolgt. Die entsprechende mündliche Zusicherung des Grundstückseigentümers liegt vor. Die Eintragung einer Baulast würde für das betreffende Gebäude den Vorteil bieten, dass in der ursprünglichen Grenzwand auch Fenster und sonstige Öffnungen eingebaut werden können.

1.1.7 unzumutbare Verkehrsbelastung/unzureichende Verkehrsführung?

Es wird festgestellt, dass die zukünftige Verkehrsführung die Interessen der Anlieger der Basilikastraße berücksichtigt: Der nördliche Abschnitt der Basilikastraße zwischen Einmündung Osnabrücker Straße und dem Gebäude Basilikastraße 87 wird neu gestaltet. Der genannte Bereich soll so umgebaut werden, dass er in beide Richtungen befahren werden kann. Verbunden mit der Schaffung einer Zu- und Abfahrt zum sog. Toom-Parkplatz wird verhindert, dass z.B. die angesprochenen Anlieferfahrzeuge die Basilikastraße durchfahren müssen. Zusätzlich wird ein Bodenbelag gewählt, der ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen ohne Probleme ermöglicht. Die Durchfahrt der Basilikastraße in südlicher Richtung wird durch verschiedene Maßnahmen eingeschränkt: Die Durchfahrt in Richtung Beverger Straße wird durch Beschilderung nur für An-

lieger freigegeben. Um dieses allgemeine Durchfahrverbot zu unterstreichen, werden zusätzlich bauliche Maßnahmen ergriffen in Form einer Einengung der Fahrbahn in Höhe des Gebäudes Basilikastraße 87. Zusätzlich wird an dieser Stelle eine Fahrbahnschwelle entstehen, die ebenfalls das Durchfahren erschwert. Mit diesem Maßnahmenbündel wird die Verkehrs-Situation vor dem Gebäude der Mandantin nur unwesentlich verändert: die Einbahnstraßenregelung und der aktuelle Ausbaustandard bleiben hier unverändert.

Generell ist für das geplante Vorhaben, - und zwar insbesondere für die Ansiedlung eines Discountmarktes - eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden (Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Aldi an der Basilikastraße in Rheine, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Erläuterungsbericht, 2011-01-17). Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben an der Basilikastraße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe oder die Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Am Knotenpunkt Einmündung Parkplatz Toom/Penny und auch an der Basilikastraße sind ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden, um die zusätzlichen Verkehrsmengen abwickeln zu können. Der Gutachter empfiehlt, die vorhandene Mittelinsel in der Osnabrücker Straße an der Einmündung Basilikastraße geringfügig zu verkürzen, um dort einen Aufstellbereich für einen linksabbiegenden PKW zu schaffen. Dieser Empfehlung wird gefolgt, im Rahmen der Umgestaltung des nördlichen Abschnittes der Basilikastraße wird diese Straßenbaumaßnahme mit umgesetzt.

Der Gutachter geht auch auf einen möglichen Abfluss des Verkehrs aus der Basilikastraße ein. Bei der Berechnung der Verkehrsqualität für diesen Knotenpunkt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die entsprechende Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ als ausgezeichnet bewertet werden kann.

Es wird auch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen – Beschilderung für Anlieger, Fahrbahnverengung, Einbau von Schwellen – einen Abfluss von Fahrzeugen über die Basilikastraße in Richtung Süden geben. Dieser Anteil wird jedoch auf maximal 5% des gesamten Verkehrsaufkommens beziffert, was von den rd. 823 prognostizierten PKW-Fahrten/24 h also rund 40 PKW Fahrten über 24 Stunden entspricht. Pro Stunde entspricht dieser Wert weniger als 2 Fahrzeugen. Dieser Wert ist im Rahmen des üblichen Verkehrsflusses auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel, ohne dass von dieser Verkehrsmenge unzumutbare Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Bezüglich der Anlieferungsverfahren für den Discountmarkt wird den vorgetragenen Bedenken insofern entsprochen, als die Andienung verlegt wird: die Anlieferung des Marktes wird nicht mehr entlang der Grenze des Grundstücks der Mandantin erfolgen, sondern parallel zur Basilikastraße orientiert. Unabhängig von der Neuorganisation ist darauf hin zu weisen, dass die Anlieferung des Discountmarktes mit LKW's üblicherweise nur dreimal am Tag erfolgt, wobei auf Grund der betriebsinternen Abläufe eine Nachtanlieferung ausgeschlossen werden kann. Die Andienung ist so angelegt, dass die LKW's nicht über die Basilikastraße in südlicher Richtung abfahren, sondern vielmehr die Stellplatzanlage als Wendemöglichkeit nutzen können und in nördlicher Richtung abfahren. Das Gebäude der Mandantin ist damit nicht vom Zulieferverkehr zum Discountmarkt betroffen.

1.1. 8 unzulässige Immissionen?

Zwischenzeitlich liegt ein Immissionsgutachten vor (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6297.1/01 über die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Basilikastraße in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 10. 02. 2011). Unter Berücksichtigung der geplanten Lage der Andienung, der Stellplätze und der Verkehrsbewegungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass es am Gebäude der Mandantin zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Es erfolgt somit keine unzumutbare Belastung für das Gebäude. Bei der Berechnung sind alle möglichen Immissionsquellen berücksichtigt worden, wie etwa die Geräusche auf dem Kundenparkplatz (Fahrbewegungen, Stellvorgänge, Türeenschlagen, Einkaufswagen schieben), Anlieferung durch LKW und Ladevorgänge (einschl. LKW-eigener Kühlaggregate), Kühlaggregat bzw. Kühlverflüssiger des Discounters, Einkaufswagensammelstation.

1.1. 9 Fehlende Rücksichtnahme?

Wie die obigen Ausführungen belegen, werden die angesprochenen Belange – Anliefersituation, Rangierverkehr, Verkehrszunahme durch die Verbindung der Stellplatzanlagen – bei der Änderung des Bebauungsplanes und bei der Projektplanung berücksichtigt. Wie insbesondere die schalltechnische Untersuchung belegt, wird das Gebäude der Mandantin nicht in unzumutbarer Weise durch Emissionen belastet, die einschlägigen Grenzwerte werden eingehalten. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Verlegung der Andienung des Discountmarktes verwiesen, sodass die Emissionen der Andienung nicht mehr direkt auf das in Rede stehende Gebäude Basilikastraße Nr. 85 einwirken.

Im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung für den Discountmarkt wird darauf geachtet, dass die notwendige Stellplatzanzahl auch tatsächlich nachgewiesen wird. Zusätzlich wird durch die Anbindung der Discountmarkt-Stellplätze an den Toom-Parkplatz eine Ausweichmöglichkeit in Überlastungsfällen geschaffen, sodass in der Basilikastraße kein zusätzlicher Parkdruck entstehen wird.

Die angesprochene Wertminderung für das Gebäude der Mandantin wird nicht gesehen. Es ist selbstverständlich, dass die durch den Abbruch der angrenzenden Doppelhaushälfte entstehenden Eingriffe in der verbleibenden Fassadenwand durch den Verursacher behoben werden. Eine entsprechende mündliche Zusage des Vorhabenträgers liegt bereits vor.

Durch die geplante Verkehrsführung – Zweirichtungsverkehr im nördlichen Abschnitt der Basilikastraße – und die Durchfahrt hemmende Gestaltung sowie entsprechende Beschilderung des Abschnittes, der auch zukünftig als Einbahnstraße verbleiben wird, werden die angesprochenen Konflikte in der Basilikastraße weitgehend vermieden (nochmaliger Hinweis auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachters: es wird damit gerechnet, dass maximal 40 PKW innerhalb von 24 Stunden zusätzlich die Basilikastraße in südlicher Richtung verlassen. Die damit verbundenen Emissionen sind als hinnehmbar anzusehen).

Da die Belange der Mandantin im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden und keine unzumutbaren Belastungen entstehen, ist das Planänderungsverfahren nicht als abwägungsfehlerhaft zu bewerten. Es werden auch keine Konflikte in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Die notwendigen Vorgaben sind Bestandteil des Änderungsplanes. Es besteht somit kein sachlicher Grund, von der beabsichtigten Planänderung Abstand zu nehmen, die insbesondere zur Absicherung des Grundversorgungszentrums an der Basilika notwendig ist.

1.2 [REDACTED], Altenrheiner Straße 30, 48429 Rheine;
Schreiben vom 10. November 2010

Inhalt:

„Ich verweise auf meine Anregungen vom 20. Oktober 2010, die ich nochmals schriftlich beilege.

Aufgrund der gestern stattgefundenen Bürgerversammlung bei Hölscher mache ich weitere Anregungen:

- 1. Der vorgezeigte Entwurf des Bauvorhabens sollte unbedingt so durchgeführt werden. Die historische Osnabrücker Straße mit ihren viergeschossigen Gebäuden, die durchweg hundert Jahre alt sind, vertragen durchaus ein modernes, neues Gebäude mit Penthouse und in neuem Stil. Auch die daneben liegende Basilika wird keineswegs beeinträchtigt. Das seinerzeit gegen den prämierten Architekturentwurf bei der Borromäusbibliothek durchgesetzte Flachdach ist dagegen einfallslos und dumm mit Rücksicht auf die Basilika und fügt sich eben nicht in die Umgebung ein.*
- 2. Eine weitere Möglichkeit einer homogenen Entwicklung des Plangebietes wäre der komplette Ankauf der Ostseite der Basilikastraße, um die Flächen der gewerblichen Nutzung der Werk 4 Flächen zuzuführen, und die Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe aus der Welt zu schaffen.*
- 3. Auf jeden Fall sollte für Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum ALDI wollen, eine Wegeführung über die alte Werkszufahrt an der Bevergerner Straße geschaffen werden. Der Schülerverkehr ist ein Vorwand. Wenn die Schüler die Osnabrücker Straße überqueren können, dann kommen sie auch über die kleine Bevergerner-/Basilikastraße, die eh eine 30-km-Geschwindigkeitsbeschränkung hat. Die neuen und alten Bewohner des Südesch und der Kiebitzheide brauchen dringend eine neue Zuwegung zum ALDI.*
- 4. Ich rege an, die Überschreithilfe an der Antonius-Apotheke auf der Osnabrücker Straße zu entfernen und dafür dort die Druckampel zu installieren für Fußgänger, die heute an der Basilika vorhanden ist. Die Frequenz durch Fußgänger würde dort ungleich größer sein, auch von Kirchgängern.“*

Schreiben vom 20. Oktober 2010

„Ich habe mir im Planungsamt die Pläne für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Osnabrücker Straße Werk 4 zeigen lassen und möchte folgende Bedenken und Anregungen geben:

Der ALDI-Markt entsteht auf der Westseite der Basilikastraße. Die erforderlichen Stellplätze sind auf der Ostseite der Basilikastraße vorgesehen. Das verursacht verkehrspolitisch große Probleme und kommt einer Einziehung der Basilikastraße gleich. Die Basilikastraße ist eine Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung. Dadurch kann der ALDI-Markt aus dem Süd-Osten nur auf Umwegen erreicht werden, das heißt entweder über den Emstor-Platz oder über den Kardinal-Galen-Ring. Auch radfahrende Kunden können den ALDI anders nicht erreichen.

Deswegen mache ich folgende Anregung. Richten Sie die alte Werkszufahrt zum früheren Werk 4 von der Basilikastraße/Bevergerner Straße für Radfahrer und Fußgänger wieder ein. Der Aufwand ist gering. Die Zufahrt ist noch vorhanden, der Bürgersteig abgesenkt, der Abstand zwischen den Bäumen der früheren alleeartigen Zufahrt beträgt sechs Meter. Die Bäume können insgesamt erhalten werden. Im Baugebiet am Stadtpark sollen tausend Menschen angesiedelt werden, die, wie der gesamte Südesch, diese Zufahrt dringend brauchen, um zum ALDI zu gelangen.

Das würde zusätzlich Unfallgefahren mindern, die auf der Osnabrücker Straße mit 20.000 Pkw Einheiten pro Tag buchstäblich herausgefordert werden. Sollte der gesamte Anlieferungs- und Kundenverkehr über die Osnabrücker Straße in die einbahnige Basilikastraße geführt werden, müssten völlig neue Maßnahmen erfunden werden, um permanente Rückstaus zu vermeiden. Ein Verkehrschaos wird provoziert.

Bitte bedenken Sie meine Anregungen ohne Emotionen und mit vollem Ernst.

Abwägungsempfehlung:

Schreiben vom 10. November 2010

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forderung erhoben wird, das projektierte Vorhaben auch zu realisieren. Auch die positive Einschätzung der vorgestellten Architektur wird begrüßt.

Der angesprochene Ankauf der kompletten Ostseite der Basilikastraße ist nicht erforderlich, da das nicht in die Planung einbezogene Eckgebäude bereits als Mischgebiet dargestellt ist, jedoch auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung steht. Die zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrsgutachten und das darauf aufbauende Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Beibehaltung der bestehenden Planung keine unlösbaren Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe entstehen.

Die angesprochene Wegeführung über das Werk VI Gelände wird auf Grund der bestehenden Höhendifferenz für verkehrstechnisch problematisch angesehen: diese bestehende Differenz würde insbesondere für Radfahrer zu verkehrsfährdenden Verhältnissen im Einmündungsbereich zur Bevergerner Straße führen, da durch den großen Höhenversprung die Fahrgeschwindigkeit so ansteigt,

dass ein Abbiegen in die Bevergerner Straße vermehrt zu Gefahrensituationen führen würde.

Die Anregung bezüglich der Verlegung der Druckkoppel wird zuständigkeitshalber an die zuständige Fachabteilung weitergeben. Die sich ggf. ergebende Realisierung dieses Vorschlages hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Bebauungsplanänderung, da die entsprechenden Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Schreiben vom 20. Oktober 2011

Wie das inzwischen vorliegende Verkehrsgutachten zur Anbindung des Aldi-Marktes und der zugehörigen Stellplätze belegt, ist die Verkehrsanbindung insgesamt über den Nordteil der Basilikastraße im Zweirichtungsverkehr mit einer guten Verkehrsqualität möglich.

Für die großräumig aus dem Südraum von Rheine kommenden Kunden des Discountmarktes – etwa aus Richtung Gellendorf – bietet die Elter Straße bzw. die Hemelter Straße die optimale Anbindung über den Kardinal-Galen-Ring an die Osnabrücker Straße. Hier würde durch die Öffnung der angesprochenen alten Werkszufahrt für PKW's nur zusätzlicher Verkehr in die ohnehin stark befahrene Basilikastraße in Höhe des ehemaligen Betriebsgeländes Kämpers bringen, der die hier projektierte bzw. bereits errichtete Wohnbebauung belasten würde.

Zu den entstehenden Gefahren bei einer Öffnung für Fuß- und insbesondere Radfahrer ist bereits oben im zur Stellungnahme von 10. November eingegangen worden. Darüber hinaus bietet sich insbesondere für die Bewohner des ehemaligen Kämpers-Geländes die Möglichkeit, über die Wietkampstraße und den Kirchplatz der Basilika die Osnabrücker Straße zu erreichen. Damit ist die Anbindung des geplanten Discountmarktes auch für diese Verkehrsteilnehmer gesichert.

Die zwischenzeitlich erstellte Studie zur Verkehrsanbindung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zu- und Abfahrt zum projektierten Discountmarkt in guter bzw. ausreichender Verkehrsqualität möglich ist. Das angesprochene Verkehrschaos auf der Osnabrücker Straße wird nicht erwartet.

1.3 Eingabe mit 56 Unterschriften von Anwohnern/Betroffenen des Aldi-Projektes aus dem Bereich Basilikastraße, Bevergerner Straße, Wietkamp, Osnabrücker Straße und Goebenstraße
Schreiben vom 13. November 2010

Inhalt:

„Mit unserem Schreiben beziehen wir uns auf den geplanten Ausbau einer weiteren Aldi-Filiale in der Innenstadt, sprich Basilikastraße.

Die Bedenken, Fragen und Einwände als Anwohner:

- *Es handelt sich nicht um eine „Revitalisierung“ des Aldi-Marktes sondern um einen überdimensionierten Ausbau*
- *Warum wird vor diesem Hintergrund in einem beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet?*
- *Warum wird im Interesse von Aldi Wohngebiet vernichtet (4 Wohnhäuser)?*
- *Ist eine Ansiedlung von Aldi an diesem Standort in dieser Dimension notwendig vor dem Hintergrund der bestehenden Angebote (K + K, Penny, Netto)*
- *Deutliche Mehrbelastung (Lärm, stark erhöhte Emissionswerte) der Anwohner und des Umfeldes durch Anlieferverkehr und eine erwartete Autofrequenz von ca. 500 täglich*
- *Angedachte Lösungen der Verkehrsprobleme (Rückbau Osnabrücker Straße, Verkehrsabfluss durch Basilikastraße bedeutet Einmündung in Fahrrad- und Anliegerstraße, Durchfahrtslösung Werk IV – Stadtpark) sind kostenintensiv für die Stadt, erhöhen extrem das Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer (insbesondere Schüler der umliegenden Schulen)*

Nach unserer Einschätzung können alle angedachten Lösungen der aus der Ansiedlung des vergrößerten Aldi zwangsläufig entstehenden Probleme nur zu Lasten der Anwohner und des Umfeldes gehen.“

Abwägungsempfehlung:

Bei der bisher geplanten Verkaufsfläche des Discountmarktes handelt es sich nicht um einen überdimensionierten Ausbau, vielmehr soll die Verkaufsfläche geringer ausfallen als bei dem in letzter Zeit im Rheine gebauten vergleichbaren Objekt: die Verkaufsfläche des Marktes an der Basilikastraße bleibt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m², während ein vergleichbarer Markt an der Salzbergener Straße planungsrechtlich maximal 900 m² Verkaufsfläche aufweisen darf.

Die Frage nach der Notwendigkeit der Erstellung einer Umweltprüfung hat der Gesetzgeber im Rahmen der Erlass der Gesetzesänderung zum § 13 a des BauGB geregelt. Es ist deshalb legitim, den gesetzlich vorgegebenen Rahmen auszu-schöpfen und auf die Erstellung eines formellen Umweltberichtes zu verzichten. Gleichwohl sind die wesentlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens – insbesondere die Verkehrslärmemissionen – eingehend untersucht worden. Die Ergebnisse des zwischenzeitlich vorliegenden Gutachtens gehen in das Änderungsverfahren ein.

Das aus dem Jahre 2006 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept geht auf die Entwicklung des Grundversorgungszentrums an der Basilika ein: Es wird u.a. ausgeführt, dass zur Sicherung des Standortes und um Verlagerungen in nicht-integrierte Standortbereiche zu verhindern, die Verlagerung (Anmerkung: zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war eine Verlagerung des Discountmarktes auf das Toom-Gelände im Gespräch) am Standort dienen kann. Der jetzt in Frage stehende Standort entspricht diesen Zielvorgaben: Der alte/neue Standort ist räumlicher Bestandteil des Grundversorgungszentrums an der Basilika. Mit der Aktivierung wird somit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen. Durch die Stärkung des Grundversorgungszent-

rums an der Basilika wird eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert.

Zwischenzeitlich ist auch eine schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschsituation im Umfeld des projektierten Discountmarktes erstellt worden. Dabei werden alle Schallquellen – u.a. Anlieferung einschließlich Verladegeräusche, Geräusche von Kühlturbinen von LKW'S, Geräusche von der zugehörigen Stellplatzanlage, Schieben von Einkaufswagen, Kühlturbinen innerhalb des Gebäudes – berücksichtigt. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass - mit Ausnahme eines Immissionspunktes am Gebäude Basilikastraße 84 – die einschlägigen Richtwerte eingehalten werden. Das Gutachten schlägt Maßnahmen vor, die auch für dieses Gebäude die Einhaltung der Richtwerte sichern. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird durch textliche Festsetzungen gesichert. Damit ist festzustellen, dass durch die Realisierung der Planinhalte keine unzumutbaren Belastungen für die angrenzenden Bereiche entstehen werden.

Es wird ferner festgestellt, dass auch die zukünftige Verkehrsführung insbesondere die Interessen der Anlieger der Basilikastraße berücksichtigt: Der nördliche Abschnitt der Basilikastraße zwischen Einmündung Osnabrücker Straße und dem Gebäude Basilikastraße 87 wird neu gestaltet. Der genannte Bereich soll so umgebaut werden, dass er in beide Richtungen befahren werden kann. Verbunden mit der Schaffung einer Zu- und Abfahrt zum sog. Toom-Parkplatz wird verhindert, dass Anlieferfahrzeuge des Discountmarktes die Basilikastraße durchfahren müssen.

Zusätzlich wird ein Bodenbelag gewählt, der ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen ohne Probleme ermöglicht.

Die Durchfahrt der Basilikastraße in südlicher Richtung wird durch verschiedene Maßnahmen eingeschränkt: Die Durchfahrt in Richtung Beverger Straße wird durch Beschilderung nur für Anlieger zulässig sein. Um dieses allgemeine Durchfahrverbot zu unterstreichen, werden zusätzlich bauliche Maßnahmen ergriffen in Form einer Einengung der Fahrbahn in Höhe des Gebäudes Basilikastraße 87. Zusätzlich wird an dieser Stelle eine Fahrbahnschwelle entstehen, die ebenfalls das Durchfahren erschwert. Die Einbahnstraßenregelung und der aktuelle Ausbaustandard im südlichen Abschnitt der Basilikastraße bleiben unverändert. Damit werden die angesprochenen Verkehrsprobleme im Einmündungsbereich der Basilikastraße in die Beverger Straße/Fahrradstraße nicht entstehen. Die angesprochenen Maßnahmen sind nicht von der Stadt Rheine zu finanzieren, sondern müssen vom Vorhabenträger als Verursacher übernommen werden.

Speziell für das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Discountmarktes ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben an der Basilikastraße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe oder die Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Am Knotenpunkt Einmündung Parkplatz Toom/Penny und auch an der Basilikastraße sind ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden, um die zusätzlichen Verkehrsmengen abwickeln zu können. Der Gutachter empfiehlt, die vorhandene Mittelinsel in der Osnabrücker Straße an der Einmündung Basilikastraße geringfügig zu verkürzen, um dort einen Aufstellbereich für einen linksabbiegenden PKW zu schaffen. Dieser Empfehlung wird gefolgt, im Rahmen der Umgestal-

tung des nördlichen Abschnittes der Basilikastraße wird diese Straßenbaumaßnahme mit umgesetzt.

Die angesprochene Wegeführung über das Werk VI Gelände wird auf Grund der bestehenden Höhendifferenz für verkehrstechnisch problematisch angesehen: die bestehende Differenz würde insbesondere für Radfahrer zu verkehrsgefährdenden Verhältnissen im Einmündungsbereich zur Bevergerner Straße führen, da durch den großen Höhenversprung die Fahrgeschwindigkeit so ansteigt, dass ein Abbiegen in die Bevergerner Straße vermehrt zu Gefahrensituationen führen würde. Die angesprochene Durchfahrtlösung Werk IV-Stadtpark wird deshalb nicht weiter verfolgt.

1.4 [REDACTED], Osnabrücker Straße 37, 48429 Rheine;
Schreiben vom 15. November 2010

Inhalt:

„Die Basilikastraße muss für den Durchgangsverkehr geöffnet bleiben.

Denkbar ist ein Durchfahrtsverbot für LKW.

Das Zentrum bestehend aus TOOM, Penny, ATU, Bekleidung

Aldi soll durch nur eine einzige Zu- und Abfahrt auf die Osnabrücker Straße befahrbar sein.

Die allgemeine Verkehrssituation auf der Osnabrücker Straße ist in Stoßzeiten als angespannt zu beschreiben. Bei Stauneigung auf der A 30 fließt ein Großteil des PKW – und LKW – Verkehrs von der Abfahrt Rheine/Kanalhafen über die Osnabrücker Straße in Richtung Rheine Nord.

Auf der Bürgerversammlung vom 09. 11. 10 wurde eine Ampelanlage vor der Ausfahrt des be-, entstehenden Zentrums vorgeschlagen; eine wünschenswerte Maßnahme, die aber nur bedingt zur Entlastung der Osnabrücker Straße beiträgt.

Das Beispiel K + K Sonnenstr. zeigt in der Praxis wie wichtig eine zweite Möglichkeit der Zu- und Abfahrt ist. Es zeigt auch, dass es zu keiner unzumutbaren Mehrbelastung der Anwohner des „kleinen“ Zubringers kommt. Obi ließe sich beispielhaft hinzufügen.

Die Fahrzeugbewegungen an der Osnabrücker Straße dürften die der o.g. Beispiele übersteigen.

Auch eine Öffnung zur Bevergerner Str. mit entsprechender Verkehrsberuhigung zur Sicherheit der Schulwege darf nicht unbeachtet bleiben.

Die Schließung der Basilikastraße schneidet weiterhin die südlich gelegenen Wohngebiete ab.

Eine Zufahrt zum Emstorhaus, aus nördlicher Richtung kommend, ist dann nur noch über den Kirmesplatz möglich.

Bei Veranstaltungen muss man bis zur Kopernikusstr. Fahren.

Richtigerweise wurde auf der o.g. Versammlung darauf hingewiesen, dass die Attraktivität eines Zentrums eng mit der Infrastruktur verbunden ist. Es wurde ausdrücklich erwähnt, dass der Aldi-Markt an der Windmühlenstraße aufgrund der prekären verkehrlichen Situation zunehmend von Anwesenden gemieden wird.

Ein Trostpflaster für die restlichen Anwohner der Basilikastraße klingt verständlich. Es wäre jedoch in jeder anderen Hinsicht unvernünftig.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Verkehrssituation nur im nördlichen Abschnitt der Basilikastraße verändert werden soll. Hier ist ein Zweirichtungsverkehr projektiert, um sowohl die Zu- als auch die Abfahrt direkt zur Osnabrücker Straße für Andienung und Kunden zu sichern. Für den südlichen Abschnitt der Basilikastraße soll es bei der bestehenden Einbahnstraßenregelung bleiben. Durch verkehrstechnische und verkehrslenkende Maßnahmen wird ein Durchfahren der Basilikastraße für Kunden des Discountmarktes weitestgehend verhindert, der Andienungsverkehr wird vollständig aus dem Südteil der Basilikastraße heraus gehalten.

Durch die Öffnung der Stellplatzanlage zum Toom-Parkplatz wird eine zweite Anbindung der Stellplatzanlage gesichert. Die entsprechende Verkehrsuntersuchung belegt, dass der Abfluss der Verkehrsströme zur Osnabrücker Straße insgesamt über beide Anschlusspunkte möglich ist, sodass der südliche Abschnitt der Basilikastraße nur äußerst gering (ca. 40 PKW über 24 h) mit zusätzlichem Verkehr belastet wird.

Die ebenfalls zwischenzeitlich erstellte schalltechnische Begutachtung der projektierten Ansiedlung kommt zu dem Ergebnis, dass keine unzumutbaren Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen, sofern die Vorgaben des Gutachtens umgesetzt werden. Die Umsetzung wird durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung gesichert.

1.5 [REDACTED], Osningstraße 26, 48429 Rheine;
Schreiben vom 15. November 2010

Inhalt:

„Vor kurzem fand eine Versammlung der CDU Stadtteil-Union Eschendorf/Gellendorf statt. Thema war die „Wiederbelebung“ des ehemaligen Aldi-Marktes Osnabrücker Straße Nähe Basilika.

Laut Aussage des Investors und des Aldi-Mitarbeiters 799 qm Verkaufsfläche, 3 Häuser an der Basilikastraße zum Parkplatz Toom/ATU sollen zu Gunsten von Parkplätzen entfernt werden.

Wird sind nicht Anwohner, aber als Eschendorfer ist die Osnabrücker Strasse für uns die Hauptverbindung zur Innenstadt und für sonstige Fahrten, sowohl per Auto, als auch Rad. Laut Aussage des Mitarbeiters kalkuliert Aldi bei einer Filiale mit 799 qm mit ca. 1000 Kunden täglich, damit sich so ein Geschäft rechnet.

Die Stadtlage würde zwar einen etwas höheren Anteil an Fuss- und Fahrradkunden bedeuten, es bleibt aber eine zusätzliche Belastung von ca. 700 – 800 Fahrzeugen/Tag.

Da wegen der Schulwege von 3 Schulen eine Ableitung des Verkehrs über die Bevergerner Straße usw. wohl nicht in Frage kommt, bleibt nur die Osnabrücker Straße, entweder über die Basilikastraße, die jetzt Einbahnstraße ist, oder über den Parkplatz und die Ausfahrt Toom/ATU.

Für die Hauptgeschäftszeit bei Aldi 9-18 Uhr bedeutet das eine zusätzliche Belastung von ca. 85 Fahrzeugen pro Stunde für die Osnabrücker Straße.

Und das wohlgemerkt nicht als Durchgangsverkehr, sondern mit Ab- und Einbiegen von und auf die Osnabrücker Straße, die Hälfte davon als Linksabbieger.

Fuss- und Radwege auf beiden Seiten!

Der Lieferverkehr (Sattelschlepper, lt. Aldi 1 x täglich) kann möglicherweise aus Richtung Stadt nicht in die Basilikastraße einbiegen, da die Straße im spitzen Winkel abzweigt.

Aus der Gegenrichtung muss er die Osnabrücker Straße als Linksabbieger queren. Insgesamt wird die Osnabrücker Straße ein deutlich höheres Fahrzeugaufkommen verkraften müssen mit den bekannten Folgen.

Zur möglichen Geräuschbelästigung nehmen wir als Nichtanlieger nicht Stellung. Aber schon die deutliche Verschlechterung der Verkehrssituation sollte unserer Meinung nach das Projekt stoppen, wofür wir hier auch plädieren.“

Abwägungsempfehlung:

Zwischenzeitlich ist eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben des Aldi-Marktes an der Osnabrücker Straße erstellt worden, die sich mit der angesprochenen Problematik der Verkehrsanbindung befasst.

Als Grundlage des Gutachtens wurde die generell bestehende Verkehrsregelung im Untersuchungsraum beibehalten. Die Basilikastraße bleibt generell Einbahnstraße, sie wird lediglich im nördlichen Teilabschnitt für den Zweirichtungsverkehr geöffnet, um sowohl dem Andienungs- als auch dem Kundenverkehr die Möglichkeit zu bieten, direkt in Richtung Osnabrücker Straße abzufahren. Zusätzlich wurde die Schaffung einer Verbindung zwischen der Stellplatzanlage östlich der Basilikastraße und des Toom-Baumarkt-Parkplatzes berücksichtigt. Als Kundenfrequenz wurde ein Wert von 1.250 Kunden/Tag angenommen, wobei bei der Berechnung unterstellt wird, dass 70% der Kunden mit einem PKW anfahren.

Hieraus errechnet sich für die gezählte Spitzenstunde zwischen 16:15 und 17:15 Uhr eine Belastung mit 60 PKW/h jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Unter diesen genannten Prämissen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die Einmündung Basilikastraße sich eine Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ ergibt, die als ausgezeichnet bewertet wird. Für die Einmündung Parkplatz Toom/Penny wird die Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „D“ als „ausreichend“ bewertet. Für diese schlechtere Bewertung ist in diesem Bereich der Linkseinbieger verantwortlich. Für den Rechtseinbieger ergibt sich bereits die Qualitätsstufe „B2 (gut). Insgesamt ergibt sich somit auch nach Ansiedlung des Discountmarktes eine Verkehrsqualität, die nicht zu einer deutlichen Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation führt.

Die Andienung des Discountmarktes ist gegenüber der in der angesprochenen Veranstaltung vorgestellten Situation nochmals verändert worden. Sie liegt nunmehr parallel zur Basilikastraße und ist damit so positioniert, dass – unter Einbeziehung der östlich angrenzenden Stellplatzanlage und der Zufahrtsmöglichkeit über den Toom-Parkplatz – die Andienung vollständig über die Osnabrücker Straße abgewickelt werden kann. Ein Durchfahren der Basilikastraße in Richtung Bevergerner Straße ist nicht notwendig.

Da das genannte Verkehrsgutachten belegt, dass die Verkehrsanbindung insgesamt gesichert ist, wird der Forderung auf Einstellung des Änderungsverfahrens nicht entsprochen.

1.6 [REDACTED], **Basilikastraße 83, 48429 Rheine;**
Schreiben vom 11. November 2010

Inhalt:

„Wir haben folgende Anregungen:

1. Beibehaltung der Einbahnstraße, jedoch Abgrenzung durch farblich rot aufgestrichene Fahrbahn in Höhe des geplanten Grünstreifens/Basilikastraße 87.

2. Aufstellen von Durchfahrtsverbotsschildern/Anlieger frei-Schildern vor der Aufpflasterung im Abstand von ca. 3 m um optisch und baulich eine Sondereinfahrt zu kennzeichnen. Die Zufahrt zu den geplanten Aldi-Stellplätzen bzw. der Anliegerverkehr sollte über die Basilikastraße erfolgen. Die Ausfahrt wäre über das Werk 4 Gelände realisierbar. Um einen flächendeckenden Missbrauch der Anlieger frei Regelung zu verhindern, scheint es ratsam, den Abflussverkehr vom Aldi-Parkplatz und ganz sicher auch vom Werk 4 Gelände über den Aldi-Parkplatz durch entsprechende Beschilderung und zusätzliche Fahrbahnmarkierungen zu regeln, d.h. vom Aldi-Parkplatz ist keine Durchfahrt zur Basilikastraße möglich. Die Vorteile dieser Regelung bestehen darin, dass sowohl die Kosten für diese Maßnahmen überschaubar sind, als auch der Andienerverkehr, die Straßenreinigung und Abfallentsorgung für die Basilikastraße in bewährter Form weitergeführt werden können.

3. Aufstellen eines Zaunes vor der geplanten Grünfläche, um missbräuchliche Nutzungen zu vermeiden (Müll, Hundekot, Jugendtreffpunkt u.a.).

4. Erstellung eines Minikreisels oder einer Ampelregelung an der Osnabrücker Straße in Höhe der Werk 4 Einfahrt um Zufahrt und Abfahrt vom Werk 4 einigemaßen Rückstaufrei zu regeln.

5. Öffnung des Tores des ehemaligen WERK IV in Richtung Beverger Straße für Fußgänger und Radfahrer.

6. Anlegen eines Kreisverkehrs Beverger Straße/Basilikastraße, da häufig die Vorfahrt missachtet wird. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Aldi aus Gellendorf und Elte frequentiert werden wird. Was voraussichtlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im o.g. Gebiet führen wird, da erfahrungsgemäß die Elter Straße zugesperrt ist und die Zufahrt über den Ring zu Stoßzeiten keinen flüssigen Verkehr zulässt. Durch Anlegen von Zebrastreifen wird auch der Zugang zum Stadtpark sicherer. Auch der Verkehr vom Emstorhaus, wo demnächst das neue Bürogebäude erstellt wird, kann dann besser abfließen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Verkehrsführung in der Basilikastraße wird in der folgenden Weise entsprochen: Der nördliche Teil der Straße wird für den Zweirichtungsverkehr freigegeben, um die Möglichkeit für Kunden und für die Andienung des Discountmarktes zu schaffen, sowohl die Anfahrt als auch die Abfahrt in Richtung Osnabrücker Straße zu nehmen. Der südliche Teil der Basilikastraße wird – wie bisher – als Einbahnstraße in Richtung Bevergerner Straße verbleiben. An der Schnittstelle wird sowohl durch verkehrslenkende Maßnahmen – Aufstellung von Durchfahrtsverbotschildern bzw. Freigabe nur für Anlieger – und durch bauliche Maßnahmen – Einengung der Fahrbahn, Einbau von Bodenschwellen – dass Durchfahren in südlicher Richtung verhindert.

Der Änderungsentwurf enthält keine Festsetzung für eine Grünfläche, vermutlich bezieht sich die Anregung auf die südlich des geplanten Discountmarktes verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche. Der Eigentümer der Fläche bzw. der Betreiber des Marktes wird aus eigenem Interesse dafür sorgen, dass kein freier Zugang zu dieser Fläche entsteht, um die in der Anregung genannten Nutzungen (u.a. Hundetoilette, Vermüllung) zu verhindern.

Zwischenzeitlich ist eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben des Aldi-Marktes an der Osnabrücker Straße erstellt worden, die sich mit der angesprochenen Problematik der Verkehrsanbindung befasst.

Als Grundlage des Gutachtens wurde die generell bestehende Verkehrsregelung im Untersuchungsraum beibehalten. Die Basilikastraße bleibt generell Einbahnstraße, sie wird lediglich im nördlichen Teilabschnitt für den Zweirichtungsverkehr geöffnet, um sowohl dem Andienungs- als auch dem Kundenverkehr die Möglichkeit zu bieten, direkt in Richtung Osnabrücker Straße abzufahren. Zusätzlich wurde die Schaffung einer Verbindung zwischen der Stellplatzanlage östlich der Basilikastraße und des Toom-Baumarkt-Parkplatzes berücksichtigt. Als Kundenfrequenz wurde ein Wert von 1.250 Kunden/Tag angenommen, wobei bei der Berechnung unterstellt wird, dass 70% der Kunden mit einem PKW anfahren. Hieraus errechnet sich für die gezählte Spitzenstunde zwischen 16:15 und 17:15 Uhr eine Belastung mit 60 PKW/h jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Unter diesen genannten Prämissen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die Einmündung Basilikastraße sich eine Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ ergibt, die als ausgezeichnet bewertet wird. Für die Einmündung Parkplatz Toom/Penny wird die Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „D“ als „ausreichend“ bewertet. Für diese schlechtere Bewertung ist in diesem Bereich der Linkseinbieger verantwortlich. Für den Rechtseinbieger ergibt sich bereits die Qualitätsstufe „B2 (gut)“.

Insgesamt ergibt sich somit auch nach Ansiedlung des Discountmarktes eine Verkehrsqualität, die nicht zu einer deutlichen Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation führt. Die Anlage eines Minikreisels im Bereich der Zufahrt zum Toom-Baumarkt-Parkplatz ist deshalb nicht notwendig und zudem auch wegen des fehlenden Platzes im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.

Die angesprochene Öffnung des Tores/Bereitstellung der Wegeführung über das Werk VI Gelände wird auf Grund der bestehenden Höhendifferenz für verkehrs-

technisch problematisch angesehen: die bestehende Differenz würde insbesondere für Radfahrer zu verkehrsgefährdenden Verhältnissen im Einmündungsbereich zur Bevergerner Straße führen, da durch den großen Höhenversprung die Fahrgeschwindigkeit so ansteigt, dass ein Abbiegen in die Bevergerner Straße vermehrt zu Gefahrensituationen führen würde.

Der geforderte Kreisverkehr Basilikastraße/Bevergerner Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Die Prüfung der Einrichtung eines entsprechenden Kreisverkehrs wird an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Die ggf. sich hieraus ergebende Realisierung des Verkehrsbauwerkes kann jedoch nicht im laufenden Änderungsverfahren erfolgen, da die betroffene Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

1.7 [REDACTED], Basilikastraße 63, 48429 Rheine;
Schreiben vom 13. November 2010

Inhalt:

„Als Anlieger der Basilikastraße, und Betroffene möchten wir uns wie folgt dazu äußern.

- 1) Gegen eine neue Planung ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Aber ein Aldi-Markt dieser Größe mitten hinein in ein altes gewachsenes Wohngebiet? Haben Sie sich die Parksituation vor Ort einmal angesehen? Der Toom-Parkplatz kann jedenfalls keine Entlastung bringen, er wird an normalen Wochentagen schon sehr stark frequentiert. (Siehe Abbildung vom 11. 11. 2010, 10:30 Uhr)*
- 2) Verbindung Toom Markt zur Bevergerner Straße nur für Fußgänger und Radfahrer! (Bis zur ersten Ausnahmegenehmigung für PKW und an bestimmten Tagen!!!)
Ab 7:30 Uhr am Morgen wird sowohl die Bevergerner Straße als auch die Basilikastraße bis zur Euregio-Gesamtschule von sehr vielen radelnden Schülern und dichtem PKW Verkehr genutzt.
Wir sehen schon die vom Toom Markt in Schussfahrt sich nähernden Radler, 6% Gefälle, mitten hinein in den fließenden Verkehr.*
- 3) Als vor einiger Zeit der Kreisverkehr an den 3 Linden ausgebaut wurde, hieß es von Seiten der Verwaltung, unser Viertel solle langfristig verkehrsberuhigt werden. Jetzt geschieht genau das Gegenteil.
Sie wünschen sich eine lebendige Innenstadt, bewohnbar, in der Menschen sich wohlfühlen. Sind das alles leere Worte? Wie passt das zueinander? Denn das ist wohl sicher, wird die Planung so durchgesetzt, können wir uns in unserem Viertel vor PKW's auf der Suche nach kostenlosem Parkraum, vor Anlieferverkehr und dem von Elte kommenden Durchgangsverkehr nicht mehr retten. Hat sich was mit Verkehrsberuhigung!“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem projektierten Standort für einen Discountmarkt um einen Standort handelt, an dem bis zum Jahre 2007 bereits ein entsprechender Markt betrieben worden ist. Bezüglich der geplanten Größe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit handelt es sich um einen grundsätzlich

wohnverträglichen Markt. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln Standorte gesucht, die eingebettet sind in eine Wohnumgebung, um eine wohnungsnahe Versorgung zu sichern. Der Standort an der Basilika bietet in diesem Zusammenhang ideale Voraussetzungen, da zum einen ein Standort vorliegt, der von Wohnbebauung umgeben ist, zum anderen aber auch die Erreichbarkeit durch die Lage an der Osnabrücker Straße als innerörtliche Hauptverkehrsader gesichert ist.

Bezüglich der Bereitstellung von Stellplätzen wird im Rahmen der Erteilung einer möglichen Baugenehmigung auf die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze geachtet. Auf der Ebene der Bebauungsplanänderung werden mit der Ausweisung einer Stellplatzanlage auf der Ostseite der Basilikastraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Stellplatzfrage zu lösen. Die Verbindung zum Toom-Baumarkt erfolgt nicht, weil der Discountmarkt die notwendigen Stellplätze nicht selbst bereitstellen kann, sondern dient vielmehr der Möglichkeit, Synergieeffekte zu nutzen, sodass Besucher des Toom-Baumarktes auch direkt den Discountmarkt anfahren bzw. erreichen können.

Der Anregung bezüglich der Öffnung einer Wegeverbindung über das Gelände des Toom-Baumarktes in Richtung Bevergerner Straße wird insofern entsprochen, als diese Öffnung generell nicht erfolgt. Damit werden die angesprochenen Verkehrsgefährdungen – insbesondere für Radfahrer – ausgeschlossen.

Bezogen auf die Verkehrsbelastung der Basilikastraße erfolgt durch die Realisierung der Planung keine unzumutbare Mehrbelastung durch Verkehrsemissionen. Die Verkehrsführung wird so erfolgen, dass ein Durchfahren der Basilikastraße durch Beschilderungen und baulichen Maßnahmen weitestgehend verhindert werden kann. Der Verkehrsgutachter geht in seiner Analyse davon aus, dass maximal 40 PKW-Fahrzeuge pro Tag als Mehrbelastung die Basilikastraße durchfahren, dass sind im Mittel pro Stunde weniger als 2 Fahrzeuge. Diese Frequentierung ist auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel.

1.8 [REDACTED], Föhrenweg 5, 48429 Rheine;
Schreiben vom 11. November 2010

Inhalt:

„Als zukünftiger Anwohner der Basilikastraße (Ende 2011) bitte ich Sie, die Basilikastraße für den Aldi-Markt als Durchgangsverkehr sperren zu lassen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird entsprochen, die Durchfahrbarkeit der Basilikastraße wird durch Beschilderung für den Durchgangsverkehr gesperrt. Zusätzlich wird die Durchfahrt durch bauliche Maßnahmen erschwert.

1.9 [REDACTED], Basilikastraße 91, 48429 Rheine;
Schreiben vom 25. November 2010

Inhalt:

„Als Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag für das abzubrechende Haus Basilikastraße 91 möchte ich den Lokalpolitikern und der Genehmigungsbehörde der Stadt Rheine meine Bedenken vorbringen.

In unmittelbarer Nähe des Neubaus bestehen bereits 2 Lebensmittelmärkte.

Wie viel kleinere und mittlere Einzelhandelsgeschäfte sollen denn noch ihre Geschäfte schließen bzw. in Insolvenz gehen?

Es besteht keine Unterversorgung. Sollten noch mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vernichtet und durch Billigarbeitsplätze auf 400,- Euro. Basis ersetzt werden?

Bekannt ist doch, dass die Filialdiscounter, nach meiner Meinung, die größten Arbeitsplatzvernichter im kleinen und mittleren Einzelhandel sind.

Wie viel Belästigung durch Autolärm und Abgase durch Autostaus sollen den Anwohnern noch zugemutet werden?

Wenn die Basilika teilweise mit Parkplätzen umgeben und das Verkehrsaufkommen unvorhersehbar ist und dieses nach Betrachtung von Lokalpolitikern das Bild der Basilika nicht beeinträchtigt und sogar noch eine Steigerung der Attraktivität für den Einzelhandel bedeutet, ist eine derartige Auffassung unverständlich und entfremdend.

Was geschieht mit den Mietern mit langfristigen Mietverträgen?

Können Hauseigentümer zwangsenteignet werden?

Sind Erhebungen der Stadt Rheine gemacht worden, die eine Schließung von kleinen und mittleren Einzelhandelsgeschäften bzw. Insolvenzen und die damit verbundenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatzvernichtungen, nach Bestehen der Filialdiscounter in unmittelbarer Nähe, belegen?

Soll es soweit kommen, dass es nur noch Konzerne und Großfilialisten gibt, die schlussendlich die Preise bestimmen, wie es bei den 4 großen Anbietern für Strom und Gas der Fall ist?

Gegen den o.a. Neubau lege ich Widerspruch ein.“

Abwägungsempfehlung:

Bezüglich der Notwendigkeit der Ansiedlung eines Discountmarktes wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine verwiesen. Dieses Konzept verfolgt u.a. das Ziel, eine wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dabei finden auch die sich ändernden Kaufgewohnheiten bzw. das sich ändernde Kaufverhalten der Verbraucher sowie der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel Berücksichtigung. Die Aktivierung des aufgegebenen Discountmarktes folgt der Tendenz, dass auch die wohnungsnah Versorgung mit Lebensmitteln auf immer größeren Verkaufsflächen der einzelnen Geschäfte stattfindet. Die angesprochene Tendenz der Aufgabe von kleineren und mittleren Lebensmittelgeschäften hat vielfache Ursachen, die hier nicht eingehend dargestellt werden können. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Tendenz zu größeren Einheiten auch im Kaufverhalten der Konsumenten begründet ist, die die entsprechenden Geschäfte bevorzugt aufsuchen und kleinere Geschäftseinheiten tendenziell meiden.

Die Frage nach der Art der Beschäftigungsverhältnisse im Einzelhandel ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Es ist generell im Einzelhandel üblich, mit Teilzeitkräften zu arbeiten, unabhängig von der Betriebsform. Damit wird es möglich, auf die stark schwankenden Einkaufszeiten zu reagieren. Auch besteht vielfach der Wunsch nach Teilzeitbeschäftigung.

Bezogen auf die Verkehrsbelastung der Basilikastraße erfolgt durch die Realisierung der Planung keine unzumutbare Mehrbelastung durch Verkehrsemissionen. Die Verkehrsführung wird so erfolgen, dass ein Durchfahren der Basilikastraße durch Beschilderungen und baulichen Maßnahmen weitestgehend verhindert werden kann. Der Verkehrsgutachter geht in seiner Analyse davon aus, dass maximal 40 PKW-Fahrzeuge pro Tag als Mehrbelastung die Basilikastraße durchfahren, dass sind im Mittel pro Stunde weniger als 2 Fahrzeuge. Diese Frequentierung ist auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel und führt nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Anwohner der Basilikastraße.

Das städtebauliche Konzept, das der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, sieht keine Stellplätze in direkter Nähe zur Basilika vor. Vielmehr werden die Stellplätze auf der Ostseite der Basilikastraße projektiert, wo sie durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus von der Basilika abgeschirmt werden.

Der Ersatz des zurzeit in der Örtlichkeit vorhandenen desolaten Gebäudes, das vormals einem Discountmarkt diente, durch einen architektonisch ansprechenden Neubau wird zu einer Aufwertung des Umfeldes der Basilika und der Osnabrücker Straße im angesprochenen Bereich führen.

Die Regelung von langfristigen Mietverträgen ist nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186. Hier ist vielmehr auf das einschlägige Mietrecht zu verweisen. Es besteht keine Möglichkeit, für die Realisierung von privaten Vorhaben, zu denen die projektierte Aktivierung des Discountmarktes gehört, das öffentlich-rechtliche Instrumentarium einer Enteignung einzusetzen. Die Realisierung des Vorhabens ist nur privatrechtlich zu regeln.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Untersuchungen bezüglich des vom Einwender vorgetragenen Zusammenhanges zwischen der Schließung von Einzelhandelsgeschäften und der Vernichtung von Arbeitsplätzen durch Filialdiscounter vor. Die Klärung dieser Fragestellung kann auch nicht Gegenstand der Änderung eines Bebauungsplanes sein, da hier auf gesamtwirtschaftliche Tendenzen – wie etwa der Ausweitung der Verkaufsflächen je Einwohner und der Verringerung des Umsatzes pro Quadratmeter Verkaufsfläche – eingegangen werden müsste, die von Bauleitplanverfahren nicht direkt gesteuert werden können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Neubau Widerspruch eingelegt wird. Es wird festgestellt, dass der Neubau nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, sondern die Bauleitplanung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung schafft. Sofern direkt gegen den Neubau vorgegangen werden soll, ist als rechtliche Möglichkeit auf die Beklagung der Baugenehmigung zu verweisen.

1.10 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 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt Stellungnahme vom 10. November 2010

Inhalt:

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

Immissionsschutz

Der Ziffer 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass bezüglich der vom Lebensmitteldiscounter ausgehenden Geräuschemissionen eine entsprechende Prognose erstellen zu lassen. Das Gutachten liegt zurzeit noch nicht vor.

Ich bitte, mir das Gutachten so zeitnah wie möglich zur Verfügung zu stellen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Wie in dem Erläuterungsbericht angegeben und auch im Lageplan dargestellt, ist die überwiegende Fläche des Bebauungsplanes im hiesigen Altlastenkataster unter der lfd. 19-72 registriert. Zur Nachnutzung der Fläche wurde für eine notwendige Sicherungsmaßnahme ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen dem damaligen Eigentümer und der Stadt Rheine geschlossen. Laut § 3 des Vertrages sind unter anderem „Abweichungen vom Sicherungskonzept nur nach Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und des Bauordnungsamtes der Stadt Rheine vorzunehmen.

Darüber hinaus wird in § 4 geregelt, dass für eventuell später notwendig werdende Folgemaßnahmen aus der Altlast in jedem Fall die Grundstückseigentümerin oder deren Rechtsnachfolger verantwortlich ist.

Ich bitte sicherzustellen, dass jegliche Eingriffe in den Boden (z.B. bei Gründungsmaßnahmen beim Verlegen von Leitungen) oder Veränderungen der Bodenoberfläche (z.B. Pflasterarbeiten oder die Anlegung von Grünbeeten) vorab mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt abgestimmt werden.

Ich bitte sicherzustellen, dass jegliche baurechtlichen Genehmigungstatbestände vorab mit dem Umweltamt abgestimmt werden und dieses bei baurechtlichen Anträgen beteiligt wird.“

Abwägungsempfehlung:

Immissionsschutz:

Das angesprochene Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und wird dem Kreis Steinfurt im Rahmen der ggf. durchzuführenden Offenlage der Planänderung zur Verfügung gestellt.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Den vorgetragenen Anregungen wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen wird.

2.2 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen

Stellungnahme vom 22. 11. 2010

Inhalt:

Zu dem o.a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:

Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Luftbilder wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1000 m², sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbilddauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulässt/zulassen.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räumungsmaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

Allgemeines:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als dass ein entsprechender Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wird.

2.3 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186, Kennwort: "Osnabrücker Straße – Werk IV", der Stadt Rheine nebst beigefügter 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.

im Norden: durch die Südseite der Osnabrücker Straße,

im Osten: durch eine im Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks 382 in nördlicher Richtung das Flurstück 705 durchschneidend,

im Süden: durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 382 in östlicher Richtung, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 382, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 224 in östlicher Richtung das Flurstücke 218 (Basilikastraße) durchschneidend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 224,

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 224, 223, 222 und 356.

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