

Vorlage Nr. 106/13

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort:
 "Gellendorfer Mark-Süd", 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"			27.02.2013		Berichterstattung durch:		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 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☐ einmalig	☒ Nein ☐ 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 seit 2007 rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, der Stadt Rheine beinhaltet den überwiegenden Teil der ehemaligen Unterkunftsgebäude der Kaserne Gellendorf.

Nach Abriss der Wohnblöcke 609 bis 612 südlich des Georg-Elser-Ringes sowie der 2 angrenzenden Schulungsgebäude einschließlich Bunkieranlagen ist beabsichtigt, hier 2 Wohnhöfe für eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern zu realisieren.

Der bislang einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist in diesem Bereich in einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB umzuwandeln, um hier die städtebauliche nachhaltige Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Planbegünstigten entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da alle Voraussetzungen hierzu erfüllt sind.

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 20. November 2007 stattgefunden. Ebenso wurde die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

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

In der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 24. Oktober 2012 wurde im Zusammenhang mit der Beratung über diese Änderung des Bebauungsplanes ange-regt, die maximale Firsthöhe im zwingend zweigeschossigen Bereich zu senken.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dieser Anregung nicht zu folgen, da sich aufgrund der ursprünglichen und noch vorhandenen Bebauung im Süden und Westen (Dreigeschossigkeit) sowie den neu projektierten Gebäuden entlang der Graf-von-Stauffenberg-Straße eine städtebaulich gewünschte Staffelung von West nach Ost ergeben soll. Im Übrigen wird die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe bei der zwingenden Zweigeschossigkeit sowie der Minstdachneigung von 15 Grad meist unterschritten werden.

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

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

Die Artenschutzprüfung (als Bestandteil der Begründung) wird derzeit noch erstellt; bis zur Sitzung wird sie nachgereicht.

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

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine 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 Technik GmbH Stellungnahme vom 3. Dezember 2012

Inhalt:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. In der Graf-von-Stauffenberg-Straße und im Georg-Elser-Ring befinden sich Längstrassen der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit dem rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der beiden Planstraßen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der genannten Adresse in der Signatur so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Deutschen Telekom Technik GmbH wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Telekom rechtzeitig beim Ausbau von Straßen beteiligt werden muss.

Dieser Hinweis wurde bereits weitergegeben; die Koordinierung mit dem Straßenausbau ist gewährleistet.

2.2 Technische Betriebe Rheine AöR, Entsorgung

Stellungnahme vom 3. Dezember 2012

„Die Abholung von Mülltonnen in einer Straße ohne ausreichenden Wendehammer kann nur in Rückwärtsfahrt erfolgen. Die seit 2007 geltenden neuen Unfallverhütungsvorschriften sagen in Verbindung mit dem Arbeitsschutzgesetz, dass eine Müllsammelfahrt so zu planen ist, dass Rückwärtsfahrten nicht erforderlich werden.

Wenn Rückwärtsfahrten unvermeidbar sind, müssen sie gefahrlos durchgeführt werden können. Bei Sackgassen ist eine gefahrlose Entsorgung nur gegeben, wenn eine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Ist keine Wendemöglichkeit vorhanden, kann eine Rückwärtsfahrt nur unter Berücksichtigung besonderer Sicherheitsmaßnahmen (z. B. Einsatz eines Einweisers) erfolgen. Außerdem ist in allen Fällen ein ausreichender Sicherheitsabstand für ein Müllfahrzeug (0,5 m je Fahrzeugseite) einzuhalten.

Die Abfallentsorgung in Rheine erfolgt zu einem großen Teil mit Fahrzeugen, die nur mit einem Mitarbeiter besetzt sind. Daher muss davon ausgegangen werden, dass eine Einweisung bei Rückwärtsfahrten nicht möglich ist. In der Praxis hat sich auch gezeigt, dass die Sicherheitsabstände in Stichstraßen häufig durch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse nicht eingehalten werden können.

Bei der vorgesehenen B-Plan-Änderung bitte ich die Belange der Müllabfuhr hinsichtlich Wendekreis (ca. 20 m) und Anforderungen nach der BG-Information 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ bei der Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches zu berücksichtigen. Alternativ können Standplätze für Müllgefäße an den Einmündungen in den Hauptstraßenzug vorgesehen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden 2 Stichwege mit einem Wendehammer in der Größe von 24 x 24 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Insofern sind die Belange der TBR/Entsorgung hinsichtlich des Wendekreisdurchmessers (mindest. 20 m) sowie die Anforderungen nach der BG-Information 5104 bei der Gestaltung der Verkehrsflächen bereits berücksichtigt worden.

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. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, 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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 389, 390, 391, 392, 514 tlw. und 515 tlw. der Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems und befindet sich südlich des Georg-Elser-Ringes und östlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße.