

Vorlage Nr. 173/13

Betreff: **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54,**
Kennwort: "Martin-Luther-Schule", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	24.04.2013	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	14.05.2013	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt |
| <input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung) |

mittelstandsrelevante Vorschrift

- Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Bebauungsplan Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, der Stadt Rheine ist seit 1971 rechtsverbindlich und umfasste in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes lediglich die Flächen der Martin-Luther-Hauptschule zwischen Ludwigstraße (heute Basilikastraße) und Elter Straße.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, der Stadt Rheine wurde im Jahre 1996 aus der ehemaligen Martin-Luther-Hauptschule und der Fürstenberg-Realschule die Euregio Gesamtschule. Aufgrund dieser schulischen Entwicklung wurden im Bebauungsplan Optionsflächen für eine bauliche schulische Erweiterung sowohl in Richtung Elter Straße als auch Basilikastraße planungsrechtlich vorgehalten. Neben der Gemeinbedarfsfläche Schule wurden innerhalb des Bebauungsplanes auch Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen im Bereich zwischen Wibbeltstraße und Wietkamp sowie die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Basilikastraße/Elter Straße und Basilikastraße/Bevergerner Straße planungsrechtlich festgesetzt.

Ziel dieser 3. Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet sowie die Modifizierung von WA-Flächen im Bereich Elter Straße/Basilikastraße, um hier die teilweise ungeordneten Brachflächen einer städtebaulich sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 11. Februar 2013 bis einschließlich 11. März 2013 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Im Verfahren wurde uns vonseiten der Energie- und Wasserversorgung, Stadtwerke Rheine, mitgeteilt, dass im Stichweg Basilikastraße noch Versorgungsleitungen liegen. Insofern sind auf dieser Fläche noch Leitungsrechte zu sichern. Im Verfahren stellte sich des Weiteren heraus, dass eine Eckabrundung im Bereich Elter Straße/Basilikastraße erforderlich wird.

Des Weiteren stimmt der private Eigentümer einer Erweiterung der Schulflächen auf dem Flurstück 399 zu; insofern wird eine Änderung gemäß § 4 a Abs. 3

BauGB durchgeführt. Betroffen sind hiervon die Flurstücke 395 und 399, Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt.

Aufgrund der möglichen Erhöhung der Anzahl der Stellplätze wird derzeit noch die Schalltechnische Untersuchung überarbeitet; zur Sitzung des Rates wird diese vorliegen.

Die vg. Änderungen werden im § 4 a Abs. 3 BauGB-Verfahren durchgeführt.

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 beigefügt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

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

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Ein Anlieger der Basilikastraße, Rheine; vertreten durch Baumeister Rechtsanwälte, MS

Schreiben vom 4. März 2013

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

für XXXX, Basilikastraße X, nehmen wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 54 „Martin-Luther-Schule“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung Stellung:

1. Bekanntlich sind Herr und Frau XXXX Eigentümer des Grundstücks Basilikastraße XX (vormals LudwigstraßeXX). Sie bewohnen 2 von 4 Wohneinheiten im Haus, weitere 2 Wohneinheiten sind vermietet. Das Grundstück ist seit 1972, also seit mehr als 40 Jahren, als Schulgelände überplant. Weder hat die Stadt bislang das Grundstück kaufen wollen, noch besteht ein Bedarf für eine Erweiterung des Schulgeländes auf dieses Grundstück, noch hat die Stadt den wiederholten Forderungen unserer Mandanten entsprochen, die Überplanung als Schulgelände aufzugeben. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen weitere

schulnahe Flächen, die teilweise sogar schon für schulische Zwecke genutzt werden, in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, während es für das Grundstück unserer Mandanten bei der Überplanung als Schulgelände verbleibt. Dies ist abwägungsfehlerhaft.

Zur Überplanung privater Flächen und der Gewichtung de durch Art. 14 Abs. 1 GG besonders geschützten privaten Eigentums führt das OVG NRW aus:

Zwar sind bei der Festsetzung einer öffentlichen Zwecken dienenden Fläche nicht schon die Voraussetzungen für eine Enteignung im vollen Umfang zu prüfen, war eine solche Festsetzung im Bebauungsplan noch keine enteignungsgleichen Vorwirkungen dergestalt hat, dass damit über die Zulässigkeit einer Enteignung verbindlich entschieden wäre. Jedoch muss auch ein Eingriff unterhalb der Schwelle einer förmlichen Enteignung durch überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein ... Bei der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist demnach eine größtmögliche Schonung privater Flächen anzustreben. Insbesondere muss geprüft werden, ob das Planungsziel nicht auch erreicht werden kann durch eine Inanspruchnahme von Flächen in gemeindlichen Eigentum oder auch – um ein Mindestmaß an Lastengleichheit zwischen allen betroffenen Eigentümern zu gewährleisten – von Flächen privater, die aufgrund der Planfestsetzung ein besonderes Interesse an der Erschließung ihres Grundstücks haben.

OVG NRW, Urteil vom 3. Mai 2007 – 10 D 129/05.NE -, juris., Rn. 50 m. w. N.

Dies führt im Hinblick auf die Abwägung zu besonders hohen Anforderungen, wenn eine Planung ein bislang anders genutztes Grundstück, insbesondere ein Wohngrundstück, in Anspruch nimmt.

Niedersächsisches OVG, Urteil vom 20. April 2009 – 1 KN 9/06 -, juris., Rn. 56 und 62 m. w. N.

und zum Gebot größtmöglicher Schonung privater Flächen.

OVG NRW, Urteil vom 13. Oktober 2011 – 2 D 119/09. NE, juris, RN 101 mit weiteren Nachweisen

Nunmehr zur Bebauung vorgesehenen privaten Flächen sind bis heute unbebaut. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Basilikastraße eignen sie sich zur Anlage von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in gleicher Weise wie die Fläche unserer Mandanten. Teile davon werden heute schon als Stellplatzflächen genutzt, auch für Zwecke der Schule. Angesichts dieses Umstandes wäre es eine nicht vertretende Zurückstellung der privaten Belange unserer Mandanten, wenn die relativ kleine und mit einem Haus mit 4 Wohneinheiten genutzte Fläche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche überplant bleibt, während die ebenso geeigneten, unbebauten Flächen, die heute schon teilweise für die schulischen Zwecke genutzt werden, einer Wohnbebauung zugeführt werden dürfen.

Hinzu kommt nun ein Sachverhalt, über den die Münsterländische Volkszeitung am 26. Februar 2013 berichtete: Die Evangelische Kirchengemeinde will ihr neben der Euregio Schule an der Wibbeltstraße gelegenes Gemeindehaus an Dritte

veräußert, um mit dem Verkaufserlös ein neues Gemeindehaus der Johannesgemeinde an der Sternstraße errichten zu können. Für den Verkauf will die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplans noch abwarten. Unseren Mandanten ist vonseiten der Stadt Rheine bislang immer versichert worden, dass dieses Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt für den Neubau eines Altenwohnheimes genutzt werden solle und für schulische Zwecke daher nicht zur Verfügung stehe. Es stellt sich daher die Frage, warum nicht die Stadt Rheine jetzt dieses freiwerdende Grundstück erwirbt, falls sie noch Erweiterungsplanungen für die Euregio Gesamtschule hat. Von seiner Lage her wäre es hervorragend für schulische Zwecke geeignet, auf einem Teil des Grundstücks steht bereits ein Container mit Unterrichtsräumen der Gesamtschule.

Wir fordern daher, entweder

- das Grundstück unserer Mandanten in den Geltungsbereich der 3. Änderung einzubeziehen und hier ebenfalls eine Wohnbaufläche festzusetzen,

oder

- eine etwaigen Bedarf für weitere Gemeinbedarfsflächen auf den bislang unbebauten Flächen an der Basilikastraße oder auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde auszuweisen, um demnächst die Überplanung des Grundstücks unserer Mandanten als Gemeinbedarfsfläche aufgeben zu können.

2. Der Entwurf sieht vor, den Stich der Basilikastraße von ca. 10,0 m auf 6,0 m zu verengen. Die Begründung (S. 13, Ziff. 9.1. a. E.) ist ersichtlich unzutreffend, wenn sie ausführt, die "überbaubare Fläche im Norden dieses Baufeldes falle auf die Grundstücksgrenze". Aus der hier vorliegenden Planzeichnung folgt Gegenteiliges. Die neuen Baugrenzen liegt ca. 1 m innerhalb der bisherigen Verkehrsfläche. Hinzu kommt eine nicht überbaute private Grundstücksfläche, nur die verbleibende 6,0 m breite Fläche soll mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert und für die Erschließung des Schulgeländes und des Grundstücks unserer Mandanten zukünftig zur Verfügung stehen. Eine derartige Einengung der Zufahrt ist nicht hinnehmbar:

- Bei einer derartigen Verengung ist das Haus unserer Mandanten kaum noch zu finden. Deren ehemalige Adresse "Ludwigstraße XX" wurde im Zuge der Errichtung der Gesamtschule in "Basilikastraße XX" umbenannt. Bis heute hat es die Stadt versäumt, diese neue Straßenbezeichnung an die offiziellen geodätischen Systeme und Einrichtungen, wie z. B. GPS-Navigation, Telekom, Post etc, weiterzugeben. Notarzteinsätze in der Vergangenheit zum Haus unserer Mandanten sind dadurch erheblich verzögert worden. Diese Probleme würden sich noch erheblich verschärfen, wenn der Stichweg eingeengt und teilweise überbaut wird.

- Die jetzt vorgesehene Breite ist für die Verkehrsfunktion dieses Stichweges nicht geeignet. Der Weg wird von vielen Eltern, die ihre Kinder holen oder bringen, als Zufahrt zur Schule genutzt. Er dient zudem als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge für die Schule. Er stellt die alleinige Erschließung zum Grundstück unserer Mandanten dar. Da nach dem Planentwurf straßenseitige Stellplätze gänzlich ausgeschlossen werden, dient der Stich denklogisch auch der Erschließung der rückwärtigen Zufahrten für die beabsichtigte Wohnbebauung. Auf dieser Grund-

lage ist absehbar, dass Erschließungs- und Begegnungsverkehr nur problematisch und unter Erhöhung des Gefahrenpotenzials wird abgewickelt werden können. Müll- und Straßenreinigungsfahrzeuge wird die Zufahrt zur Basilikastraße 27 erschwert. Die Begründung geht auf diese Problematik nicht ein.

- Unberücksichtigt bleibt zudem, dass die XX eine Wohneinheit in ihrem Hause an eine zu 100 % schwerbehinderte Person (Rollstuhlfahrerin) vermietet haben, die mittels RTW oder Krankentransport für diverse Behandlungen abgeholt wird. Auch insoweit muss eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt sein.

Im Hinblick auf die nach Ziff. 8, S. 11 der Begründung erkannte Notwendigkeit, aus lärmschutztechnischen Gründen die nächtliche Nutzung der Stellplätze auszuschließen, war ebenfalls geplant, die Parkplätze der Mehrfachturnhalle durch "Poller" abzusperren. Entsprechende organisatorische Regelungen sind bislang nicht erfolgt. Es steht insoweit zu befürchten, dass auch der jetzige Entwurf unter einem entsprechenden Vollzugsdefizit leiden wird. Im Übrigen sind alternative Stellplatzoptionen im Rahmen der Planung nicht angedacht worden. Vielmehr hat Herr XXX – Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ – bei einem Besuch der Mandantschaft mitgeteilt, auf solche Untersuchungen werde zugunsten des Interesses der Investoren an einer maximalen Auslastung der Grundstücke mit Wohnbebauung verzichtet. Auch insoweit tritt ein relevanter Abwägungsmangel zutage.

3. Die vorgesehene Wohnbebauung – 3 Baukörper zu je 8 Wohneinheiten (WE) entlang der Basilikastraße zzgl. der WE des Baukörpers an der Elter Straße, 2 Baukörper zu je 10 WE zwischen Stichweg und Wibbeltstraße sowie die 31 WE der "Service-Wohnanlage" – führt zu einer Verschärfung der ohnehin prekären Parkplatzsituation an der Basilikastraße. Die erhebliche Massierung von weiteren WE lässt absehen, dass weiterer Parkplatzbedarf entstehen wird, der durch die Erstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nicht aufgefangen werden kann. Die Größe der überplanten Grundstücke lässt einen hinreichend dimensionierten Parkraum dort nicht zu. Es steht damit zu befürchten, dass – unter Hinzutreten der von Lehrern und Oberstufenschülern der Euregioschule sowie der von den weiteren Anwohnern abgestellten Fahrzeuge – die Zufahrt insbesondere von Rettungsfahrzeugen sowie Schulbussen erheblich erschwert wird. Gleichzeitig erhöht sich durch eine unübersichtliche Parksituation auch das Risiko für zu Fuß oder per Rad die Schule erreichende Schulkinder.

Insoweit wird in der Begründung erkannt, dass sich "nach Wegfall der derzeitigen Brachfläche Elter Straße/Basilikastraße die Stellplatzsituation verändern wird. Planerisch ist vorgesehen, zusätzliche Stellplätze im Bereich südlich der vorhandenen Turnhalle einzurichten" (S. 11, Ziff. 8). Dabei bleibt unberücksichtigt, dass bereits für die nach November 2009 errichtete Turnhalle nicht ausreichend Stellplätze vorgehalten werden. Die nach Ziff. 6 der Genehmigung vom 17. November 2009 zu errichtenden 40 Plätze sind nur zum Teil geschaffen worden. Die auf dem südöstlichen Teil des Schulhofs im Bestand eingezeichneten Stellplätze sind bislang nicht geschaffen worden. Insoweit ist die Darstellung erheblich inkonsistent.

Insoweit bitten wir, die im Hinblick auf die Verschärfung der Verkehrs- und Parksituation völlig unzureichende Planung aufzugeben bzw. zu überdenken."

Abwägungsempfehlung:

Die Eingabe der rechtsanwaltlich vertretenen Grundstückseigentümer betrifft ein bebautes Grundstück an der Basilikastraße, welches neben benachbarten unbebauten Grundstücken im seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, der Stadt Rheine als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt ist; es betrifft somit nicht den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

In der Eingabe wird u. a. gefordert, das bebaute Grundstück mit in die 3. Änderung einzubeziehen und die erforderliche Gemeinbedarfsfläche „Schule“ zur Basilikastraße hin zu orientieren, welche derzeit vom Änderungsverfahren betroffen sind.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen drei Privatflächen an der Nordseite der Basilika betroffen, um hier die teilweise ungeordneten Brachflächen einer städtebaulichen sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Für diese drei Privatflächen wurde eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, und es besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf:

- a) Fläche im Eckbereich Elter Straße/Basilikastraße
Diese im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte WA-Fläche wird lediglich im Maß der Nutzung geändert; hier erfolgt keine Umnutzung.
Auf dieser Fläche sind derzeit vonseiten der Stadt Rheine 20 Stellplätze entlang des Stichweges Basilikastraße in einer Tiefe von 5 mtr. angepachtet.
- b) Fläche der ehemaligen Molkerei
Umnutzung von Gemeinbedarfsfläche Schule in WA-Fläche – Eine derzeitige schulische Nutzung auf dieser ehemals gewerblich genutzten Fläche (Molkerei) ist nicht mehr geplant; diese neue Nutzung entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine – W-Fläche.
Es handelt sich derzeit um eine Brachfläche; eine Nutzung wird derzeit hier nicht ausgeübt.
- c) Fläche des Gemeindehauses
Umnutzung von Gemeinbedarfsfläche Kirche in WA-Fläche – hier soll von einem privaten Investor „Service-Wohnen mit Sozialstation“ realisiert werden; aufgrund des privaten Investors und nicht einer kirchlichen Trägerschaft bedarf es hier der Ausweisung einer WA-Fläche. Ebenso bedarf es parallel zum Änderungsverfahren der Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Nutzung als Gemeindehaus wird aufgegeben. Auf einer nördlich angrenzenden städtischen Fläche außerhalb des Änderungsbereiches sind Pavillon-Klassen realisiert zwecks Arrondierung und baulicher Fassung des benachbarten Schulhofes der Euregio Schule.

Der Bebauungsplan Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, der Stadt Rheine wurde zur Sicherstellung einer geordneten schulischen Entwicklung in einem vorhandenen Baugebiet aufgestellt. Der seit 1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die bebauten Flächen der Einwander eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ fest.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, wurde der vormals kleinflächige Bebauungsplan im Jahr 1996 ergänzt, um hier die Euregio Gesamtschule am Standort Ludwigstraße zu etablieren.

Aufgrund dieser schulischen Entwicklung verblieb die bebaute Fläche der Einwender als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. In diesem Bebauungsplanverfahren wurde erstmalig vonseiten der Eigentümer der Wunsch geäußert, ihre Grundstücke als allgemeines Wohngebiet zu überplanen.

Diesem Wunsch konnte vonseiten der Stadt Rheine (RAT 7. Mai 1996) aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: „Die Platzierung der einzelnen Schulbaukörper, der Außenbereichsflächen (Schulhof) und die Anordnung der notwendigen Pkw-Stellplatzflächen auf dem Schulgrundstück sind auf den internen Schulbetrieb abgestimmt. Eine Verlagerung einzelner Nutzungseinrichtungen innerhalb der "Gemeinbedarfsfläche/Schule" scheidet aus. Die praktizierte Wohn- und tlw. gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken XXX der Gemarkung Rheine Stadt, inmitten der "Gemeinbedarfsfläche/Schule" gelegen, hat in der Vergangenheit immer wieder zu beiderseitigen wesentlichen Einschränkungen geführt und ist auf Dauer als problematisch nicht hinzunehmen. Bei den anvisierten künftigen baulichen Schulerweiterungen wird diese Problematik mit Sicherheit noch stärker in Erscheinung treten.

Eine Überplanung der Flurstücke XXXX der Gemarkung Rheine Stadt als allgemeines Wohngebiet führt zu einer Insellage innerhalb der schulisch genutzten Gemeinbedarfsfläche; diese ist mit den Leitzielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den öffentlichen Interessen eines geregelten Schulablaufes nicht vereinbar.

Aus den dargelegten Gründen ist die Stadt Rheine auf den Zuerwerb der bebauten Grundstücke – Flurstücke XXX der Gemarkung Rheine Stadt – auf Dauer angewiesen.

Auch unabhängig von diesem laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren sind weitere Gespräche/Verhandlungen mit den Betroffenen bezüglich der Suche einer Ersatzlösung zu führen.“

An dieser Zielsetzung der Stadt Rheine für die Liegenschaft der Einwender hat sich bis heute nichts geändert; insofern besteht auch kein Handlungsbedarf, die bebaute Grundstücksfläche nunmehr in die 3. Änderung des Bebauungsplanes miteinzubeziehen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine (wirksam seit 2004) wurde die Schulentwicklung der Gesamtschule auf den Flächen der Einwender beibehalten; lediglich der Bedarf im Bereich der ehemaligen Molkerei (Fläche b der Änderung) wurde nicht mehr gesehen und somit als W-Fläche dargestellt.

Im Vorfeld der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde nochmals der Bedarf der Schulentwicklung der Gesamtschule geprüft. Eine Prüfung wurde aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung nach Gründung von Sekundarschulen in Rheine notwendig; diese hat auch Auswirkungen auf die Gesamtschule am Hauptstandort Ludwigstraße 37.

Das Grundstück der Einwender befindet sich in zentraler Lage direkt angrenzend an den Eingangs-/Forums-Bereich der Schule Ludwigstraße 37; die dezentrale Anordnung von Schulflächen im Bereich nördlich der Basilikastraße (Fläche der 3. Änderung) widerspricht dem öffentlichen Interesse eines geregelten Schulablaufes.

Im Einzelnen wird auf die vorgetragenen Anregungen der Einwender wie folgt Stellung genommen:

Zu 1:

Im Gebäude der Einwender sind derzeit 4 Personen gemeldet; im Altgebäude (Baujahr 1900) sind 2 WE eingerichtet, das 1960 angebaute und ehemalige Lagergebäude (Getränkehandel) wird derzeit von 2 Personen bewohnt.

Die Bemühungen der Stadt Rheine, das Grundstück der Einwender entsprechend dem schulischen Bedarf und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwerben, scheiterten bisher an der fehlenden Gesprächsbereitschaft bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. „Wiederholte Forderungen – die Überplanung als Schulgelände aufzugeben“ aus den letzten 40 Jahren sind nicht bekannt. Lediglich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1996 wurde in einer Eingabe (vom gleichen Rechtsanwalt) die Anregung im o. g. Sinne vorgetragen; diese wurde im Verfahren gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen.

Schulnahe Flächen, die in „allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, die bereits heute für schulische Zwecke genutzt werden“, sind ebenfalls nicht bekannt; lediglich eine Fläche entlang des Stichweges Basilikastraße ist bisher temporär als Schulstellplatz angepachtet (20 Stellplätze in Senkrechtnordnung). Diese angepachtete Fläche befindet sich überwiegend im Bereich der im Bebauungsplan festgelegten Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und geringfügig im Bereich der privaten WA-Fläche.

Eine generelle „schulische Nutzung“ im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes und somit ein „Abwägungsfehler“ ist hieraus nicht abzuleiten. Die angeführten OVG-Urteile - Einzelfallentscheidungen - sind nicht auf die hier in Rede stehende „Gemengelage“ übertragbar.

Weder ist die städtebauliche Erforderlichkeit von Schulflächen am Standort der Gesamtschule Ludwigstraße anzuzweifeln, noch stehen in unmittelbarer Umgebung adäquate öffentliche Flächen für eine schulische Nutzung zur Verfügung, und noch handelt es sich in diesem Falle um die Notwendigkeit einer Erschließung.

Die Entscheidungen zur „Sicherstellung einer geordneten schulischen Entwicklung in einem Wohngebiet“ sind sorgfältig in Bezug auf den Standort, die Gewichtung, die bestehende Nutzung sowie das Gebot der größtmöglichen Schonung von Privat-Flächen im RAT der Stadt Rheine sowohl im Jahre 1971 als auch 1996 getroffen worden.

Zu 2:

Von den Einwendern wird vorgetragen, dass die Verengung der im Bebauungsplan festgesetzten Leitungstrasse (derzeit noch Verkehrsfläche Stichweg Basilikastraße) auf 6 m für die Erschließung bzw. Zufahrt für ihre bebaute Liegenschaft an der Basilikastraße nicht hinnehmbar sei, da sowohl der Behindertenverkehr als auch der Schulverkehr nicht berücksichtigt werden.

Der Stichweg Basilikastraße in einer Länge von ca. 90 m. besitzt derzeit eine Breite von 10 m, er dient nach Durchführung der Planung der schulischen Erschließung. Daher war die bisherige Parzelle im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich mit Leitungsrechten belegt.

Die Erschließung des Schulgeländes (einschl. der Behindertenverkehre) ist mit einer Breite von 6 m ausreichend; da die Mindestbreite für den Begegnungsfall LKW/LKW bzw. Bus/Bus (bemessen nach dem größten nach Verkehrszulassungsverordnung zugelassenem Fahrzeug) im Regelfall 5,5 m beträgt (Richtlinien für Anlage von Straßen, Teil: Erschließung).

Diese für den allgemeinen Verkehr geltenden Richtwerte werden eingehalten; insofern ist diese Breite zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausreichend und dazu geeignet, die Sicherheit der Zugängigkeit für Kfz (Anlieger und Lieferverkehr) und für Notdienstwege (Feuerwehr, Krankenwagen o. Ä.) und damit ein gefahrloses Begegnen von Fahrzeugen zu gewährleisten.

Durch die derzeit noch ausgeübte Wohnnutzung der Einwender an der Basilikastraße konnte bislang das Einziehungsverfahren der ehemaligen „Ludwigstraße“ in diesem Bereich noch nicht durchgeführt werden. Zur besseren Orientierung und Auffindbarkeit wurde im Jahre 1993 beschlossen, diese Seitenstraße zur „Basilikastraße“ hin zu orientieren und dahin umzubenennen. Das Umbenennungsverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt; vonseiten der Stadt wurde die entsprechende Behördenbenachrichtigung vorgenommen.

Die Ausweisung im Bereich des heutigen Stichweges Basilikastraße ist in einer Breite von 6 m als geplante künftige Erschließung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausreichend; dies gilt auch für die derzeit noch ausgeübte Wohnnutzung am Stichweg Basilikastraße.

Zu 3:

Aufgrund der Überplanung von derzeit teilweise brachliegenden Grundstücken an der Nordseite der Basilikastraße wird eine „Verschärfung der ohnehin prekären Parkplatzsituation an der Basilikastraße“ befürchtet; insofern soll die „völlig unzureichende Planung“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgegeben bzw. überdacht werden.

Der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöste Stellplatzbedarf der geplanten Wohnbebauung an der Nordseite der Basilikastraße wird auf den Privat-Flächen selbst abgedeckt.

Ebenso sind die für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ erforderlichen Freiflächen und Stellplätze auf eigenen Flächen nachzuweisen und zu erstellen. Die im

rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind vonseiten der Stadt Rheine im Einvernehmen zu erwerben und der entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Neben den Flächen der Einwander sind hier derzeit noch Privat-Flächen vorhanden und im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt; mit dem Eigentümer zeichnet sich eine einvernehmliche Gesamtlösung zur Durchführung des Bebauungsplanes ab.

Im Zuge der beantragten 3. Änderung des Bebauungsplanes für den Eckbereich Elter Straße/Basilikastraße sind mit dem Eigentümer dieser Flächen auch die Modalitäten bezüglich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sowie auch die städtebaulich gewünschte Aktivierung von derzeitigen Baulücken entlang der Elter Straße erörtert worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Realisierung der 3 Stadtvillen auf dem Flurstück 399 nicht die Gesamttiefe des Flurstückes benötigt wird.

Insofern ist die Stadt Rheine bemüht, zusätzlich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen „Gemeinbedarfsflächen“ noch einen 5 m breiten Streifen zu erwerben, um hier noch weitere schulische Stellplätze realisieren zu können.

Mit Zustimmung des privaten Eigentümers erfolgt deshalb eine Änderung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB – Änderung der Gebietskategorie von WA-Fläche in Gemeinbedarfsfläche – in einer Breite von 5 m auf dem Flurstück 399, Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt.

Auf den vg. Flächen sollen nunmehr – neben den bereits vorhandenen 34 Stellplätzen - insgesamt ca. 77 Stellplätze eingerichtet werden können.

Diese Anzahl ist dazu geeignet, insgesamt den derzeitigen schulischen Bedarf an Stellplätzen der Gesamtschule abzudecken.

Der verbleibende Mangel an Schulhofflächen soll langfristig durch eine Umstrukturierung bzw. Umorganisation innerhalb der heutigen Schulfläche (Wegfall von Baulichkeiten) sowie auf den im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarf „Schule“ Flächen – also auch auf den streitgegenständlichen Flächen – realisiert werden.

Die derzeitige „prekären Parkplatzverhältnisse“ entlang der Nordseite der Basilikastraße werden nunmehr durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Insgesamt wird den Anregungen der rechtsanwaltlich vertretenen Grundstückseigentümer eines bebauten Grundstückes an der Basilikastraße nicht gefolgt, da die Verlagerung von schulischer Nutzung auf dezentral und weniger geeigneten Flächen zur Basilikastraße hin (Bereich der 3. Änderung) sowohl dem Leitziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als auch dem Leitziel der 3. Änderung – einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – entgegensteht sowie dem öffentlichen Interesse eines geregelten Schulablaufes widerspricht.

1.2 Euregio Gesamtschule, Rheine, Ludwigstraße 37

Schreiben vom 7. März 2013

Inhalt:

„Sehr geehrte Frau Dr. Kordfelder,

wir haben von der amtlichen Bekanntmachung vom 22. Januar 2013 Kenntnis genommen und möchten wie folgt dazu Stellung nehmen:

Die vorgesehene Umwandlung von unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Schule liegenden derzeitigen Gemeinbedarfsflächen in allgemeines Wohngebiet betreffen die Euregio Gesamtschule Rheine in mehrfacher Hinsicht.

Diese Flächen waren nach unserer Kenntnis seit Jahren vorgesehen für eine Erweiterung der Schulgebäude bei Bedarf und um die gesetzlich vorgeschriebene Mindestgröße des Schulhofes zu gewährleisten. Wenn diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführt würden, ist eine Erweiterung des Schulkomplexes nicht mehr möglich. Es gibt jedoch viele Indikatoren dafür, dass die Euregio Gesamtschule zukünftig großen Entwicklungsbedarf haben wird.

So haben derzeit im gesamten Bundesland NRW Gesamtschulen den höchsten Zulauf. Nach wie vor zeigen hohe Anmeldezahlen diesen Trend auch für Rheine. Die Euregio Gesamtschule zählt mit derzeit 1238 Schülern zu den großen Gesamtschulen im Land.

Auch bei gleichbleibender Zügigkeit in der Sekundarstufe I ist eine Erhöhung der Schülerzahl vorhersehbar, weil die Neugründung der Sekundarschulen in Rheine einhergeht mit einer Vergrößerung der gymnasialen Oberstufe an der Euregio Gesamtschule. Die Kooperationsvereinbarung garantiert den Sekundarschülern sichere Plätze in der Oberstufe der Gesamtschule. Schon jetzt ist durch Seiteneinsteiger von Gymnasien, Realschulen und Hauptschulen eine partielle Dreizügigkeit erforderlich. Nach erfolgtem Ausbau der Sekundarschulen wird die Zügigkeit der Oberstufe unweigerlich ansteigen. Damit geht ein erhöhter Raumbedarf einher. Hieraus leiten wir die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung ab. Auch für die Euregio Gesamtschule ist laut Gesetz die Aufnahme von Fördermitteln verpflichtend. Wenn die Stadt dafür Plätze zur Verfügung stellen muss, ergibt sich erhöhter Raumbedarf hinsichtlich Zusatzräumen für individuelle Förderung, Pflege und Aufenthalt sowie für weitere Lehrkräfte und Betreuungspersonal. Auch an Verkehrswege für Sonderfahrzeuge und an behindertengerechte Zuwegung ist dabei zu denken. Wenn alle zur Verfügung stehenden Gemeinbedarfsflächen der allgemeinen Bebauung zugeführt werden, ist die Erfüllung der vorgenannten Rahmenbedingungen für die gesetzlich geforderte Inklusion kaum noch umsetzbar.

Schon jetzt ist die Gesamtschule räumlich an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Es fehlen Lehrerarbeitsplätze und Zusatzräume für Differenzierung und Förderung, die an einer gebundenen Ganztagschule insbesondere nach Erhöhung des Ganztagsrahmens dringend erforderlich sind. Die schon jetzt unzumutbare Situation wird verschärft werden durch die oben beschriebene Vergrößerung der Oberstufe.

*Einem bereits im Vorgriff auf den zu erwartenden Bebauungsplan an der Basili-
kastraße aufgestellten Werbeschild des Bauplanungs- und Projektentwicklungs-
büros Neuenkirchen konnten wir entnehmen, dass unmittelbar an der Schulhof-
grenze zwei Stadtvillen in mehrgeschossiger Bauweise mit jeweils 10 Eigen-
tumswohnungen entstehen sollen. Rein rechnerisch dürften nach Fertigstellung
etwa 40 – 60 Personen dort wohnen. Es ist fraglich, ob sich die Lebensansprüche
von Privatpersonen mit einem lebendigen Schulleben vertragen. Erschwerend
kommt das erhöhte Aufkommen von bewegtem und ruhendem Verkehr, das eine
solche Bebauung nach sich zieht, hinzu. Bereits die Bebauung des Kämpers-
Geländes auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat zu einem erheblichen An-
stieg des Gefährdungspotenzials auf dem Schulweg geführt.*

*Ähnliche Folgen sind an der Wibbeltstraße zu erwarten. Auch hier trifft Wohnbe-
bauung auf Schulleben, auch hier geht mögliche Ausdehnungsfläche verloren.
Hier, auf dem Gelände der Johannes-Kirchengemeinde, ließe sich gut eine Erwei-
terung des Schulhofes vornehmen, wenn die zur Schule hin gelegene Fläche mit
dem alten Baumbestand als Pausenfläche genutzt werden könnte.*

*Eine begrenzte Erweiterung der Schule ließe sich möglicherweise im baulichen
Bestand verwirklichen. Entsprechende Pläne für einen Anbau entlang der Goe-
benstraße oder an das ehemalige Gebäude der Martin-Luther-Schule liegen aus
der Gründungszeit der Gesamtschule vor. Dabei ist jedoch immer die vorge-
schriebene Schulhofgröße mit zu bedenken.*

*Wir bitten Sie, verehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, dringend, vor einer
Aufgabe der in Bebauungsplan Nr. 54 ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen Er-
weiterungsmöglichkeiten für die Gesamtschule zu überprüfen und absichern zu
lassen.*

Wir sind sehr interessiert, uns im weiteren Verfahren konstruktiv einzubringen.“

Ergänzung der Stellungnahme der Euregio Gesamtschule vom 7. März 2013

Inhalt:

„Sehr geehrte Frau Dr. Kordfelder,

*unsere Stellungnahme zur amtlichen Bekanntmachung vom 22. Januar 2013
möchten wir als Ergebnis einer Vielzahl von Besprechungen und zwei Ortstermi-
nen mit Ratsmitgliedern, an denen auch die Vertreter der Stadtverwaltung Herr
Kuhlmann, Herr Schröer und Frau Kurzinsky teilnahmen, nunmehr wie folgt ab-
ändern:*

Die inhaltliche Begründung bleibt bestehen.

*Es sind uns jedoch anhand von Bauzeichnungsentwürfen Möglichkeiten einer
baulichen Erweiterung der Schule um 12 Klassenräume am vorhandenen Bestand
aufgezeigt worden. Sie lassen sich schon bald verwirklichen. Das ist für die Ge-*

samtschule sowie für die kooperierenden neu gegründeten Sekundarschulen im Rahmen der geänderten Schullandschaft in Rheine von enormer Wichtigkeit.

Nicht zurücknehmen können wir jedoch den Hinweis auf fehlende PKW-Stellplätze in erheblicher Anzahl. Dafür müssen weiterhin Gemeinbedarfsflächen vorgesehen werden. Eine andere Lösung können wir jedenfalls nicht erkennen.

Weiterhin zu bedenken ist die vorgeschriebene Schulhofgröße bei ansteigender Schülerzahl.

Grundlegend sind wir an einer Verschönerung und Verbesserung des Umfeldes der Euregio Gesamtschule interessiert und bringen uns im weiteren Verfahren gerne konstruktiv ein.“

Abwägungsempfehlung:

In der Stellungnahme der Euregio Gesamtschule werden Wünsche in Bezug auf die künftige Schulentwicklung/Schulform, dem schulischen Raumbedarf, der internen Schulorganisation sowie die Ausweisung von Schulflächen auf derzeitigen Privatflächen dargelegt.

Durch verschiedene Gespräche in den letzten Wochen konnten Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine Erweiterung der Euregio Gesamtschule auf dem Bestandsgrundstück möglich ist.

In dieser Erweiterung können auch die Aspekte Kooperationsschule für die Sekundarschule sowie die Thematik Inklusion abgedeckt werden.

Für die zeitnahe Realisierung werden insgesamt 77 Stellplätze für den schulischen Bedarf eingerichtet; diese Anzahl ist dazu geeignet, insgesamt den derzeitigen schulischen Bedarf an Stellplätzen der Gesamtschule abzudecken.

Es verbleibt demnach lediglich ein Mangel an Schulhofflächen; diese sollen langfristig nach Durchführung des Bebauungsplanes auf den derzeit noch bebauten privaten Grundstücken an der Basilikastraße sowie durch Umstrukturierung bzw. Umorganisation innerhalb der schulischen Flächen (Wegfall von nicht mehr benötigten Baulichkeiten) realisiert werden.

Von der Euregio Gesamtschule wird eine „Unverträglichkeit“ mit einer benachbarten Wohnbebauung/„Schulleben“ befürchtet.

Schulen sind Gemeinbedarf, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Sie sind demnach ergänzende Wohnfolgeeinrichtungen, deren Nutzung und damit zusammenhängende unvermeidbare Geräusche bzw. die mögliche individuelle Belästigungswirkung ist als „sozialadäquat“ anzusehen und muss hingenommen werden.

Aus den o. g. Gründen wird den Anregungen der Euregio Gesamtschule nicht gefolgt; es verbleibt bei der Festsetzung „Gemeinbedarf Schule“ im direkten Umfeld des Eingangs-/Formbereiches der Gesamtschule.

1.3 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 12. März 2013

Inhalt:

„Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten 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.“

Abwägungsempfehlung:

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Kampfmittelbelastung im Bereich der Änderung vorliegt.

Der entsprechende Hinweis auf das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.2 Energie und Wasserversorgung, Stadtwerke Rheine; Stellungnahme vom 30. Januar 2013

Inhalt:

Wir haben folgende Änderung für den o. g. Bebauungsplan vorzulegen.

Auf der Fläche Flur 181, Flurstück 395 sind Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Rheine verlegt. Die Leitungslage ist den Anlagen zu entnehmen. Um die Versorgungseinrichtungen der EWR und die Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Rheine zu schützen bitten wir Sie, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Breite anzupassen und auf die EWR zu erweitern.

Auf dem Flurstück 251 betreiben wir eine Trafostation zur öffentlichen Stromversorgung. Wir bitten Sie, dieses Gebäude in der Änderung des Bebauungsplanes wie bisher zu kennzeichnen.

Auf dem Flurstück 251 betreiben wir eine Trafostation zur öffentlichen Stromversorgung. Wir bitten Sie, dieses Gebäude in der Änderung des Bebauungsplanes wie bisher zu kennzeichnen.

Abwägungsempfehlung:

Die Energie- und Wasserversorgung Stadtwerke Rheine weisen darauf hin, das im Bereich des Stichweges Basilikastraße Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung verlegt sind.

Dieser Anregung vonseiten der Stadtwerke Rheine wird gefolgt; es wird ein Änderungsverfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Änderung bezieht sich auf das Leitungsrecht innerhalb der Parzelle 395 (Basilikastraße) in einer Breite von 10 m.

2.3 Technische Betriebe Rheine AöR
Stellungnahme vom 12. Februar 2013

Inhalt:

„Stellungnahme Straßen

Im Einmündungsbereich Basilikastraße/Elter Straße wird eine Eckabrundung mit einem Radius von $r = 6,0$ m gefordert. Diese Eckabrundung ist notwendig, um 1. ein erforderliches Sichtdreieck zu erhalten und 2. um für den Gehweg eine ausreichend breite Fläche (die bereits heute vorhanden ist) herstellen zu können. Die Breite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Basilikastraße (Stichweg) soll auf 6,00 m verschmälert werden. Um auch hier das erforderliche Sichtdreieck freihalten zu können, sind Eckabschrägungen von 3,0 m/3,0 m im Einmündungsbereich zur Basilikastraße einzutragen.

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Technischen Betriebe Rheine AöR wird gefordert, im Einmündungsbereich der Basilikastraße/Ecke Elter Straße eine Eckabrundung einzuplanen.

Dieser Forderung wird gefolgt; es wird ein Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Ebenso werden Eckabschrägungen für die planungsrechtlich festgesetzte Zufahrt zur Euregio Gesamtschule gefordert. Für diese künftige schulische Zufahrt werden Eckabschrägungen für nicht zwingend erforderlich gehalten. Es soll versucht

werden im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages, die Sichtdreiecke von Einbauten freizuhalten.

Insofern wird den Anregungen der Technischen Betriebe, Abteilung Verkehrsplanung, nur teilweise gefolgt.

Stellungnahme Entwässerung

Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken.

Vorflut

Die anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) sind an die vorhandene angrenzende Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Hydraulische Betrachtung

In der Basilikastraße liegt ein Mischwasserkanal (Bj. 1928), der in der Wibbeltstraße seinen Hochpunkt hat. Ab Wibbeltstraße Richtung Norden entwässern die Grundstücke über den im Jahre 2005 hydraulisch sanierten Mischwasserkanal Basilikastraße (ab Höhe Wietkamp) die Bevergerner Straße zum RÜB Hohenkampstraße; ab Wibbeltstraße Richtung Süden entwässern die Grundstücke über den Mischwasserkanal Elter Straße (hydraulische Sanierung in 2013) zum RRB Humboldtplatz. Aufgrund dieser hydraulischen Sanierungen werden beide Vorflutrichtungen daher ausreichend dimensioniert sein.

(Für die Aufstellung des B-Plans nicht relevant)

Betrachtung des baulichen Zustandes

Alle im Umfeld liegenden Mischwasserkanäle und die Anschlussleitungen werden zur Zeit mit der Kamera befahren; die Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Nach Auswertung der Befahrung wird kann entschieden werden, ob die Kanalisation saniert werden muss.

(Für die Aufstellung des B-Plans nicht relevant)

Versickerung von Regenwasser

Die Grundstücke sind vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut worden. Daher ist eine Überprüfung nach § 51a LWG, ob das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist, nicht erforderlich. Neben dem Schmutzwasser ist daher alles anfallende Regenwasser an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Eine Versickerung von Regenwasser ist nicht möglich.

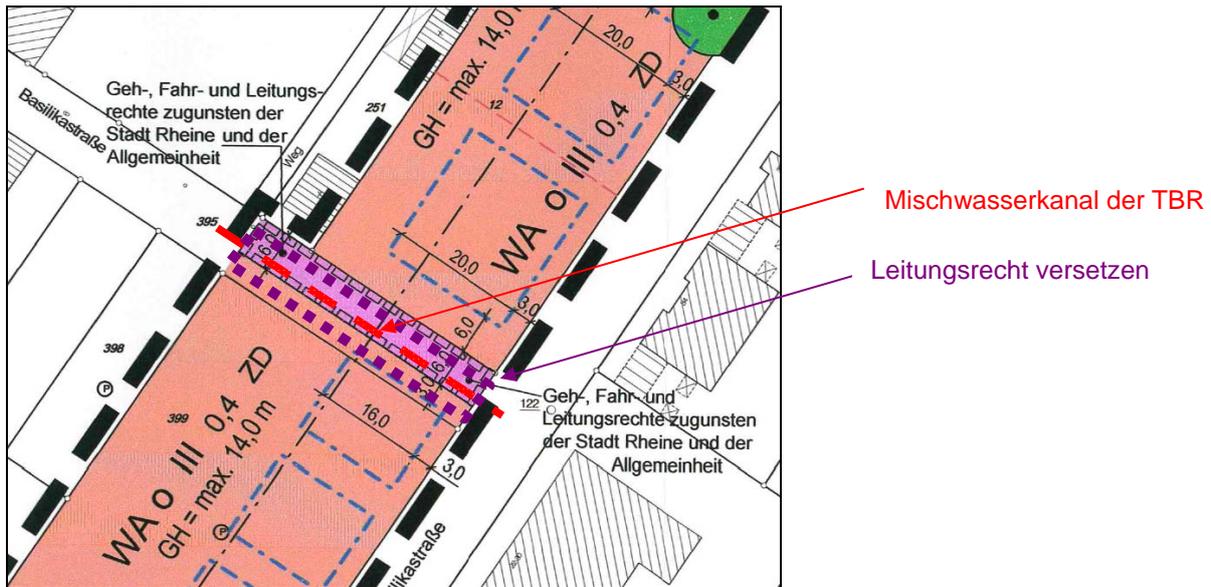
Folgender Passus sollte in den B-Plan textlich mit aufgenommen werden:

„Die anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) sind an die vorhandene angrenzende Mischwasserkanalisation anzuschließen.“

Leitungsrecht

1.)

Das Leitungsrecht (mit 6 m Breite) im Flurstück 395 ist zur Mitte der Parzelle zu verschieben, da sich auch mittig in der Parzelle ein Mischwasserkanal der TBR befindet. Ansonsten würde er im Randbereich des Leitungsrechtes liegen und eine Erneuerung des Kanals in offener Bauweise wäre dann nicht mehr möglich



2.)

Gilt das Leitungsrecht auch für den Betrieb des MW-Kanals der TBR?

Wenn nicht, ist der Text entsprechend zu ändern („ ... zugunsten der Stadt Rheine und der TBR ... “)

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Technischen Betriebe Rheine AöR, Abteilung Entwässerung, wird zunächst angeregt, die Verpflichtung des Anschlusses an die Mischwasserkanalisation im Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Des Weiteren wird darum gebeten, das Leitungsrecht in der Parzelle Basilikastraße in seiner heutigen Breite zu belassen. Dieser Anregung wird ebenfalls gefolgt, indem das Leitungsrecht auf die heutige Parzelle 395 (Basilikastraße) nachrichtlich eingetragen wird; ein Änderungsverfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.

Stellungnahme Grün

Für den Fachbereich Grün der Technischen Betriebe Rheine AöR nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden große Teile des im Änderungsbereich vorhandenen Baumbestandes, der bisher im Bebauungsplan eingezeichnet und mit Erhaltungsgeboten festgesetzt war, ersatzlos überplant.

Von den bisher im Änderungsbereich mit Erhaltungsgeboten festgesetzten 29 Einzelbäumen sind in der vorliegenden 3. Änderung nur noch 5 Bäume mit einem Erhaltungsgebot konkret festgesetzt. Da es sich bei den 24 „aufgegebenen“ Laubbäumen weit überwiegend um Birken handelt, die auch nicht mehr über die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind, würden diese Baumverluste auch nicht durch Ersatzanpflanzungen kompensiert.

Das naturschutzrechtliche und auch im Baugesetzbuch verankerte grundlegende Gebot der Vermeidung und des Ausgleichs von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird mit der Planänderung nicht hinreichend berücksichtigt. Es wird daher angeregt, zumindest eine Kompensation der Baumverluste durch entsprechende Neuanpflanzungen in mindestens gleicher Anzahl, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verbindlich zu regeln. Hierzu wird auch angeregt, Pflanzgebote für Einzelbäume (Laubbäume mittel- bis großkronig wachsender, standortgerechter Baumarten mit Pflanzgröße Mindeststammumfang 20 cm) im Bereich der WA-Flächen, insbesondere entlang der Basilikastraße, der Wibbeltstraße und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche konkret festzusetzen (Einzeichnung im Bebauungsplan). Hiermit ließe sich auch die ansonsten fehlende Grüngestaltung des Straßenraums erreichen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 9. ist nicht hinreichend bestimmt formuliert, da der Begriff „erhaltenswerter Baumbestand“ interpretierbar ist. Die Formulierung sollte in „der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand“ geändert werden. Zudem sollte generell darauf hingewiesen werden, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine zu beachten ist.

Im Bereich des Flurstückes 399 ist ein bisher bestehendes Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (3 m-Streifen) mit der vorliegenden Änderung aufgehoben worden. Es wird angeregt, zumindest an der Westseite dieses Flurstückes das bisher bestehende Pflanzgebot beizubehalten, um eine wirkungsvolle Eingrünung zur angrenzenden Gemeinbedarfsfläche zu erreichen. Angeregt wird, diese Pflanzgebotsfestsetzung auch an der Westseite des nördlich gelegenen Flurstückes 12 in gleicher Weise neu zu treffen.“

Abwägungsempfehlung:

Der angesprochene „nicht berücksichtigte“ Baumbestand innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich rund um den Stichweg Wibbeltstraße.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind diese Bäume nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt; es handelt sich lediglich um die Eintragung als Bestand. Zudem ist planungsrechtlich auf diesen Flächen eine fast uneingeschränkte bauliche Ausnutzung zulässig (Gemeinbedarf, keine überbaubaren Flächen).

Zudem handelt es sich laut Baumbestandsaufnahme durch die TBR, Abt. Grün, um überwiegend Bäume von geringer bis mittlerer Erhaltungswürdigkeit.

Durch die 3. Änderung wird der Baumbestand (5 Bäume) mit hoher bzw. sehr hoher Erhaltungswürdigkeit mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zudem wird die Ausnutzung (überbaubare Fläche) unter Würdigung dieser Erhaltungsgebote eingeschränkt; zudem sind Neuanpflanzungen im Bereich der künftigen Stellplatzanlagen zu realisieren (1 heimischer Laubbaum je 4 Stellplätze).

Der Wegfall des Pflanzstreifens im Bereich der WA-Flächen wird ebenfalls durch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen ersetzt (1 heimischer Laubbaum je 4 Stellplätze).

Durch die 3. Änderung werden insgesamt 21 heimische Laubbäume, Mindeststammumfang 20 cm neu gepflanzt werden. Des Weiteren werden entlang der Basilikastraße Hecken in einer Höhe von 1 m als Einfriedigung festgesetzt.

Die redaktionelle Änderung der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird in die Planfassung übernommen.

Insgesamt wird festgestellt, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, ausreichend berücksichtigt wird.

2.4 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

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

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie (s. Vorlage Nr. 173/13) § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

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

- a) - die Festlegung der Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rheine einschließlich der marginalen Verschiebung der überbaubaren Fläche im Bereich des Flurstückes 395, Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt (Basilikastraße)
- die Eckabrundung im Bereich Elter Straße/Basilikastraße auf dem Flurstück 400, Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt sowie
- die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auf dem Flurstück 399, Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt in einer Breite von 5 m, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht (unmittelbar) betroffen wird
sowie

- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o. g. Änderung ebenfalls zugestimmt haben.

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

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950), werden die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: "Martin-Luther-Schule", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: "Martin-Luther-Schule", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung ohne weiteren politischen Beschluss bedarf.

Die Berichtigung beinhaltet die Umwandlung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ in Wohnbaufläche“.

Anlagen:

Anlage 1 – Planausschnitt ALT

Anlage 2 – Planausschnitt NEU

Anlage 3 – Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Martin-Luther-Schule“

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen