

Vorlage Nr. 479/14

- Betreff: **31. Änderung des Bebauungsplanes Nr.124,**
Kennwort: "Stadtberg - Fürstenstraße", der Stadt Rheine
- I. **Beratung der Stellungnahmen**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
 - II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			26.11.2014		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Dörtelmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			16.12.2014		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann 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

- ☐ 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 Bebauungsplan Nr. 124 soll für zwei aufgegebenen Kinderspielplätze geändert werden. Die beiden Plätze sollen – entsprechend der angrenzenden Bebauung – für eine Bebauung mit Wohnhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 28. April 2014 bis einschließlich 28. Mai 2014 stattgefunden. Im Rahmen dieser Offenlage sind aus der Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen worden, die eine Änderung der Planinhalte erforderten.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit den geänderten Planinhalten hat vom 10. Oktober 2014 bis einschließlich 10. November 2014 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 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung für die Teilbereiche A und B). Zusätzlich liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zu den Änderungsinhalten vor (Anlage 5).

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 § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Gustav-Stresemann-Straße, 48429 Rheine;
Schreiben vom 10. 10. 2014

Inhalt:

*„Erneute Offenlage zur 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, Kennwort:
„Stadtberg – Fürstenstraße“*

Bezugnehmend auf den o.g. Vorgang legen die Anwohner der Gustav-Stresemann-Straße, stellvertretend durch meine Person, mit diesem Schreiben Widerspruch gegen die geplante 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 ein.

Zur Begründung verweisen wird auf unser Schreiben vom 10. 07. 2014.

Für weitere Gespräche zur Klärung einer einvernehmlichen Lösung stehen wir zur Verfügung.

Bitte teilen Sie uns hierfür einen Termin mit.“

Schreiben vom 10. 07. 2014

Inhalt:

„Mit dem Schreiben vom 04. 07. 2014 von Hr. XXX (Jugendamt der Stadt Rheine) wurden wir Anwohner der Gustav-Stresemann-Straße darüber informiert, dass das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes auf unserer Straße in absehbarer Zeit zum Verkauf ausgewiesen wird.

Mit unserem Schreiben vom 25. 07. 2012 haben wir auf die Probleme in unserer Straße, resultierend aus der vorherrschenden Parkplatzsituation, hingewiesen. Aufgrund der sehr angespannten Situation ist es unter den Anliegern diesbezüglich bereits zu Unstimmigkeiten und Streitereien, bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, gekommen.

Durch die beengten Platzverhältnisse auf der Gustav-Stresemann-Straße (Straßenbreite 6,00 m), in Verbindung mit den Grundstücksgröße und -zufahrten sowie dem erhöhten Pkw-Aufkommen der Anlieger fehlen Parkmöglichkeiten. Zurzeit wird die Situation durch das Parken auf dem Spielplatzgrundstück entschärft. Zum besseren Verständnis füge ich als Anlage 4 Bilder bei, auf denen die Parkplatzsituation (an einem Samstag aufgenommen) sehr gut ersichtlich ist.

Die beengten Parkverhältnisse sind das Ergebnis aus der unverhältnismäßig breiter ausgebauten Willy-Brandt-Straße, die parallel zur Gustav-Heinemann-Straße verläuft. Hier liegt ein Planungsfehler in dem Bebauungsplan vor, der in Telefonaten mit dem Bauamt auch indirekt bestätigt wurde.

Bei einem Verkauf des Grundstücks fallen die derzeitigen Ausweichparkplätze auf dem Spielplatzgrundstück und zusätzlich die Parkplätze entlang der Grundstücksgrenze weg. Das würde das „Chaos“ perfekt machen.

Zur Entschärfung der vorherrschenden Parkplatzsituation und Beibehaltung eines harmonischen Nachbarschaftsverhältnisses beantragen wir daher den Verkauf des Grundstücks zeitlich befristet auszusetzen um die Fläche als Ausweichfläche für Parker (Anwohner und Besucher) nutzen zu können.

Über die Jahre wird sich der benötigte Parkplatzbedarf auf unserer Straße relativieren, da sich die Kinder verselbständigen. Dann würde einem Verkauf nichts im Wege stehen.

Wir würden uns freuen Ihnen die Situation im Rahmen eines Besuches vor Ort darstellen zu können.

Wir bitten um Ihre Prüfung und schriftliche Stellungnahme.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es auf Grund der vorhandenen PKW-Dichte im Bereich der Gustav-Stresemann-Straße zu Parkproblemen kommt. Grundsätzlich ist jeder Grundstücks-/Wohnungseigentümer dafür verantwortlich, auf dem eigenen Grundstück ausreichend Stellplätze bereit zu stellen. Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Abstellflächen sind als öffentliche Parkplätze für Besucher oder Anlieferverkehr gedacht. Diese Plätze können nicht bestimmten Grundstücken oder Gebäuden zugeordnet werden. Insgesamt weist die Gustav-Stresemann-Straße mit 16 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum eine verhältnismäßig hohe Zahl von öffentlichen Parkplätzen im Verhältnis zu ca. 40 Wohneinheiten auf. Bei einer möglichen Bebauung des Spielplatzgrundstücks ist es nicht zwingend erforderlich, den im Straßenraum der Gustav-Stresemann-Straße (Teilbereich B) ausgebauten Parkplatz aufzugeben. Bei einer Einfamilienhausbebauung ist es möglich, auf der Ostseite die Zufahrt zu einer Garage/Stellplatz anzuordnen, ohne die vorhandene Parkplatzzahl zu verringern.

Bei den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ auf dem Spielplatzgrundstück handelt es sich nicht um öffentliche Parkplätze oder private Stellplätze, vielmehr wird diese Fläche – ohne Zustimmung oder Genehmigung der Stadt Rheine als Eigentümerin des Grundstücks – von den Anliegern für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Die vorgeschlagene Zwischennutzung des Areals als Ausweichfläche für Parker ist auf Grundlage der zurzeit noch bestehenden Ausweisung der Fläche als Grünfläche/Spielplatz planungsrechtlich unzulässig. Die mit der 31. Änderung des Bebauungsplanes projektierte Umwandlung in „reines Wohngebiet“ lässt dagegen zumindest grundsätzlich die Möglichkeit offen, Stellplätze für Nutzungen aus dem Plangebiet selbst anzulegen. Die Inhalte der 31. Änderung widersprechen damit grundsätzlich nicht den vorgetragenen Anregungen.

Die Genehmigung einer Stellplatzanlage innerhalb eines reinen Wohngebietes ist jedoch aus immissionstechnischer Sicht problematisch. Darüber hinaus liegen bei der Stadt Rheine – Fachbereich 4 – bereits eine Vielzahl von Kaufanfragen für

das betreffende Grundstück vor, die eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Bebauung des Areals entsprechend den Festsetzungen im Änderungsplan innerhalb der von der Stadt Rheine vorgegebenen Bauverpflichtung garantieren können.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Unitymedia NRW Postfach 10 20 28, 34020 Kassel; Stellungnahme vom 10. 10. 2014

Inhalt:

„vielen Dank für Ihre Informationen.

Zum o.a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 17. 04. 2014 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.“

Stellungnahme vom 17. 04. 2014

Inhalt:

„vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände vorgetragen werden. Bezüglich der angesprochenen Leitungen im Änderungsbereich ist Unitymedia auf Grund des Schreibens vom 17. 04. 2014 mit einer E-Mail aufgefordert worden, die genaue Lage der Leitungstrassen mitzuteilen, um die angesprochenen Leitungen ggf. durch ein Leitungsrecht zu sichern. Eine Reaktion auf diese E-Mail erfolgte nicht. Parallel dazu ist - entsprechend den Inhalten der Kabelschutzanweisung des Netzbetreibers – versucht worden, auf der Homepage von Unitymedia die Kabeltrassen zu ermitteln. Im direkten Änderungsbereich wurden dabei jedoch keine Leitungen gefunden.

Im Rahmen der erneuten Offenlage ist Unitymedia nochmals beteiligt worden. Als Antwort auf das Schreiben vom 10. 10. 2014 ist der Netzbetreiber wieder mit einer E-Mail aufgefordert worden, die Leitungen im Änderungsbereich konkret durch die Übermittlung eines entsprechenden Lageplanes zu benennen. Diese E-Mail wurde zwar an Unitymedia übermittelt, jedoch ungelesen gelöscht (belegt durch Übermittlungsprotokoll). Eine telefonische Kontaktaufnahme mit Unitymedia ist nicht möglich, da auf den Antwortschreiben keine Telefonnummer des entsprechenden Sachbearbeiters oder der Abteilung angegeben ist. Über die in der Kabelschutzanweisung angegebene Telefonnummer erfolgt eine Weiterleitung an den generellen Auskunftsdienst des Netzbetreibers (möchten Sie Informationen zu unseren Produkten, dann wählen Sie die ...), deren Nutzung den Mitarbeitern der Stadt Rheine nicht möglich ist. Da trotz intensiver Bemühungen somit keine exakte Mitteilung vorliegt, in welchem Bereich tatsächlich Leitungen von Unitymedia vorhanden sind, kann eine Absicherung durch Planungsrecht nicht erfolgen.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

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

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

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) 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 19. Dezember 2013 (GV. NRW S. 878) wird die 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, Kennwort: "Stadtberg - Fürstenstraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.