

Vorlage Nr. 366/14

Betreff: **31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, Kennwort: "Stadtberg/Fürstenstraße", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	24.09.2014	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Dörtelmann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

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. 124 soll für zwei Bereiche geändert werden. Es handelt sich dabei um Spielplätze, deren Aufgabe durch den Jugendhilfeausschuss beschlossen worden ist.

Die aufgegebenen Standorte sollen durch die Änderung für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet werden. Dabei wird die projektierte Bebauung entsprechend den angrenzenden, bereits bebauten Flächen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vorgegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 28. April 2014 bis einschließlich 28. Mai 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 Abs. 2 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.

Aus der Öffentlichkeit sind Anregungen vorgetragen worden, die eine Änderung der Planinhalte erfordern: Der gewünschten Reduzierung der Wohnbaufläche zugunsten der Beibehaltung einer Spielplatzfläche/Bolzplatz für den Teilbereich A soll gefolgt werden. Die Umsetzung des Beschlusses des Jugendhilfeausschusses ist fehlinterpretiert worden: nicht die gesamte im Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatzfläche sollte in Wohnbaufläche umgewandelt werden, sondern nur die Teilfläche, die als Spielplatz genutzt wurde. Der Bereich, der als Bolzplatz genutzt wird, sollte hingegen erhalten bleiben. Im Rahmen der vorgeschlagenen erneuten Offenlage soll diese Fehlinterpretation behoben werden.

Alle weiteren 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 Vorentwurf 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:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Anlieger Ludwig-Erhard-Straße, 48429 Rheine;

Schreiben vom 14.05.2014

Inhalt:

„Einspruch gegen den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ vom 26. März 2014 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan 124, Kennwort: „Stadtberg/Fürstenstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 zu ändern.

Begründung:

Die Beschlussvorlage wie auch der einstimmig gefasste Beschluss (ohne Aussprache) nennen falsche Voraussetzungen bzw. Tatsachen. Damit kann der Beschluss keine Gültigkeit beanspruchen.

Bei diesem Beschluss ist nicht berücksichtigt worden, dass die für die Änderung beabsichtigte Fläche seit Jahren zweigeteilt ist. Der ehemalige Sandspielplatz ist verpachtet worden. Ein Weg trennt das verpachtete und inzwischen bepflanzte Grundstück von dem kleineren Bolzplatz, der durch Bäume, Sträucher und zu drei Seiten durch einen kleinen Wall abgetrennt ist, so dass die Kinder und Jugendlichen dort ungestört und – ohne ihrerseits zu stören – spielen und Sport treiben können. Dies tun sie dort nicht nur seit Einrichtung des Bolzplatzes, sondern schon seit Bestehen des Viertels intensiv.

Die Anwohner des Bolzplatzes haben sich bereits seit Jahren für dessen Erhalt eingesetzt. So haben vor dem Bau des Kindergartens umfangreiche Planänderungen bzgl. der Lage des Kindergartens in Absprache mit dem Träger, der Verwaltung und den Anwohnern stattgefunden, die zur Gestaltung des verkleinerten Bolzplatzes führten.

Diese kleinere Restfläche vor dem Kindergarten ist damals in Absprache zwischen Vertretern der Stadt und den Anwohnern zu einem verkleinerten Bolzplatz umgebaut worden, dessen Gestaltung ebenfalls von Vertretern der Stadt gemeinsam mit Anwohnern nach den Bedürfnissen aller Beteiligten erarbeitet wurde.

Das verkleinerte Reststück des Bolzplatzes ist dementsprechend als Ergebnis einer langen Veränderung und Planung zu sehen, die letztlich nach vielen Erfahrungen mit diesem Bolzplatz sich so entwickelt hat, dass dieser Platz nicht nur von den Kindern und Jugendlichen des Viertels (auch von Vätern mit ihren Kindern) angenommen und genutzt wird, sondern auch eine große Akzeptanz der Erwachsenen im diesem Viertel erfährt.

Auch der angrenzende Kindergarten Kinderland nutzt die gepflegte Rasenfläche vor seiner Tür bei besonderen Anlässen.

Die in der Beschlussvorlage angegebene Begründung, dass die Spielfläche nicht mehr benötigt wird, trifft also für den Bolzplatz, der nur ein kleiner Spielplatz ist, nicht zu.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung bezüglich der Beibehaltung des zum Fußballspielen genutzten Bereiches als öffentliche Grünfläche/Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 124 wird gefolgt (Teilbereich A). Die vollständige Ausweisung der im Bebauungsplan enthaltenen Grünfläche/Spielplatz als reines Wohngebiet erfolgte auf Grund einer Fehlinterpretation des Beschlusses des Jugendhilfeausschusses. Um die Nutzung des zum Bolzen verwendeten Areals auch weiterhin zu sichern, wird die zeichnerische Darstellung entsprechend korrigiert und der Änderungsentwurf erneut öffentlich ausgelegt.

1.2 Anlieger Gustav-Stresemann-Straße, 48429 Rheine;

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. Zur Zeit 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. Beim Bau einer größeren Stellplatzanlage sind ggf. noch die Immissionen für die angrenzenden Wohngebäude zu untersuchen bzw. zu begrenzen. Die Inhalte der 31. Änderung widersprechen damit nicht den vorgetragenen Anregungen.

Die – ggf. auch befristete – Anlage von Stellplätzen auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück für die Bewohner der Gustav-Stresemann-Straße reduziert sich damit auf eine liegenschaftliche Fragestellung. Hier sind seitens der Anwohner Verhandlungen mit dem zuständigen Fachbereich 4 der Stadt Rheine – Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement – aufzunehmen, um zu klären, ob bzw. unter welchen finanziellen Voraussetzungen eine (temporäre) Anpachtung der Fläche für die Anlage von Stellplätzen erfolgen kann.

1.3 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. 2 BauGB

2.1 Stadt Rheine, FB 2 – Jugend, Familie, Soziales Stellungnahme vom 20. 04. 2014

Inhalt:

„Der Fachbereich Jugend, Familie und Soziales nimmt wie folgt Stellung zum Bebauungsplanentwurf 124, Stadtberg-Fürstenstraße, 31. Änderung im Stadtteil Stadtberg, Eschendorf, Rodde:

A. Spielflächen:

Die Fachabteilung Spielflächen stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.

B. Kindergärten:

Durch die Änderung wird der Bolzplatz und der Spielplatz an der Ludwig-Erhard-Str. überplant und zukünftig als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Schon im Sommer 2013 war angedacht worden, den Kindergarten Kinderland zu erweitern. Dazu wäre es notwendig gewesen, einen Großteil des Bolzplatzes dem Kindergartengrundstück zuzuschlagen.

Herr XXX (Fachbereich Jugend, Familie und Soziales) wies darauf hin, dass dieser Bolzplatz stark frequentiert würde und ohne Ersatzstandort nicht aufgegeben werden dürfe. Zudem sei er einer der wenigen Bolzplätze, die von der Nachbarschaft akzeptiert würden, und dass sogar, obwohl er planungsrechtlich nicht abgesichert sei.

Die Kindergartenerweiterung wurde deswegen seiner Zeit nicht weiter verfolgt.

Der benachbarte Spielplatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben und soll zukünftig als Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der dazu notwendigen Änderung des Bebauungsplanes wird jetzt im vorliegenden Entwurf der gesamte Bereich (Spielplatz und Bolzplatz) überplant.

Wenn nun der Bolzplatz aufgegeben würde (weil es einen Ersatzstandort gibt oder weil er von den Anliegern nicht länger geduldet wird) wäre die Möglichkeit, den Kindergarten zu erweitern, eine wichtige Option zur Sicherstellung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz.

Eine mögliche Erweiterung des Kindergartens sollte bei der geplanten Änderung des B-Plans mitberücksichtigt werden. Eine Erweiterung in Richtung Bolzplatz benötigt in direkten Anschluss an den bestehenden Baukörper. Wenn aus dem Bolzplatz ein Flurstück herausparzelliert und mit dem Flurstück des Kindergarten vereinigt würde, wäre die geplante Baugrenze hinderlich."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung Spielflächen dem Bebauungsplanentwurf zustimmt.

Bezüglich des Spielplatzbereiches, der zum Bolzen genutzt wird, ist fest zu stellen, dass der Erhalt dieser Nutzung von den betroffenen Nachbarn gefordert wird. Entsprechend dieser Forderung wird durch eine erneute Offenlage des Änderungsentwurfes die entsprechende Teilfläche auch weiterhin als öffentliche Grünfläche/Spielplatz planungsrechtlich gesichert.

Sofern zukünftig eine Erweiterung des benachbarten Kindergartens notwendig werden sollte und ein Ersatzstandort für die gegenwärtig zum Bolzen genutzte Spielplatzfläche bereit steht, könnten durch ein weiteres Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Kindergartens geschaffen werden.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, Kennwort: „Stadtberg – Fürstenstraße“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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 Bauleitplanänderung 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.