

## Vorlage Nr. 006/07

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 17,**  
**Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>18.04.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Schröer Frau Gellenbeck</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		
<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>08.05.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Schröer</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### Betroffene Produkte

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

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	<b>Finanzierung</b>	Eigenanteil	Jährliche Folgekosten	<b>Ergänzende Darstellung</b> (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
€	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	€	<input type="checkbox"/> keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.

in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 03. November bis einschließlich 04. Dezember 2006 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 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.

Aufgrund von vorgetragene Anregungen wird der Bebauungsplan in einem Verfahren gem. § 4 a BauGB geändert. Die Änderungen beziehen sich auf die Breite eines Weges, der in eine Grünfläche eingebettet ist (Verbindungsachse zwischen dem Eckbereich Basilikastraße/Elter Straße und dem zentralen Plangebiet). Der Weg wird zur Unterbringung von Versorgungsleitungen in nordwestlichen Bereich von bisher 4,0 m auf 5,0 m verbreitert. Zusätzlich werden die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachformen modifiziert.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Der Umweltbericht einschließlich Kartenmaterial ist als Anlage 3-5 beigelegt.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:
---

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

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

##### **1.1 Möglicher Erwerber eines Grundstücks im Plangebiet, 48431 Rheine**

Schreiben vom 26. 11. 2006

Inhalt:

„im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Basilikastraße“ möchten wir als Käufer zweier Grundstücke am Hemelter Bach folgende Anregungen und Bedenken vorbringen:

Der Bebauungsplan sieht derzeit für die Grundstücke am Stadtparkrand (WA 1 außer Grundstück Nr. 1.12) eine zweigeschossige Bebauung mit Zeltdach vor.

- Diese Art der Bebauung halten wir für ortsuntypisch und beliebig gewählt an dieser Stelle. Im gesamten Umfeld dieses Baugebietes findet sich keiner der hier gewünschten Gebäudetypen.
- Bis auf die o.g. Grundstücke des WA 1 ist in einem überwiegenden Teil des Baugebietes (WA 2) weder eine einheitliche Dachform noch –ausrichtung festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht gibt es keinen nachvollziehbaren Grund, für die Grundstücke am Parkrand eine spezielle Dachform vorzugeben.
- Die Grundstücke am Hemelter Bach haben eine Nord-Ost-Ausrichtung. Die o.g. Festsetzungen (Zeltdach mit zwingender Zweigeschossigkeit) schränken die Beplanbarkeit der ohnehin schwierig zu erschließenden Grundstücke unnötig ein.

Um ein einheitliches, städtebaulich ansprechendes Straßenbild in dem neuen Quartier „Am Stadtpark“ zu erzeugen, regen wir an:

- Für das WA 1 und WA 2 eine einheitliche Dachform (z.B. Satteldächer) mit einer bestimmten Dachneigung (Abweichung +/- 5 Grad) festzusetzen, sowie die Hauptfirstrichtung vorzugeben.

alternativ

- Die Dachform auch für das gesamte WA 1 nicht einzuschränken, d.h. die Festsetzungen des WA 1 an dass WA 2 anzupassen.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen erfolgreich diskutiert werden."

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung hinsichtlich der Dachform wird in der Weise entsprochen, als für den Bereich WA1 die zulässige Dachformen erweitert werden um „Flachdächer“; analog hierzu wird die zulässige Dachneigung von bisher 20-40° auf 0-40° erweitert, die Festsetzung wird damit tlw. dem Bereich WA 2 angepasst.

## **1.2 Möglicher Erwerber eines Grundstücks im Plangebiet, 48429 Rheine**

Schreiben vom 20. 11. 2006

#### Inhalt:

„ich möchte Ihnen mit diesem Schreiben ein Anliegen bzgl. des oben genannten Bebauungsplanes vortragen. Es betrifft die Grundstücke des Baugebietes, die

*nach hinten hin direkt an den am Rande des Stadtparks verlaufenden Hemelter Bach angrenzen.*

*In diesem Bereich macht der Bebauungsplan in der jetzigen Fassung recht strikte Vorgaben, was eine mögliche Bebauung angeht. So ist z.B. eine zwingend 2-geschossige Bauweise vorgeschrieben, die nach oben hin mit einem Zeltdach abgeschlossen werden muss.*

*Ich kann gut verstehen, dass im Bereich der Basilikastraße und Elter Straße, wo Gebäude der Firma F.A.Kümpers erhalten bleiben, eine zweigeschossige Bauweise positiv zum Gesamteindruck des Straßenbildes beiträgt. Außerdem erfüllt sie hier einen Lärmschutzzweck für die dahinter im Baugebiet liegenden Grundstücke. Diese Argumente zählen aber nicht für die Bebauungsgrenzen zum Stadtpark hin.*

*Als weiteres Argument möchte ich die ungünstige Ausrichtung dieser Grundstücke bzgl. Sonneneinstrahlung nennen. Wer seinen Garten mit Terrasse geschützt hinter dem Haus plant, der legt diesen somit auf die (Nord)-Ost-Seite des Hauses, so dass das Haus mittags und abends der Sonne im Weg steht. Je höher ich das Haus dann im Außenbereich ziehe, um so weiter muss ich in den Garten ausweichen, um noch Sonneneinstrahlung zu bekommen.*

*Ich bitte Sie daher, den Bebauungsplan in diesem Bereich an den Plan des Mittelteils anzupassen, in dem ja auch keine zwingende Zweigeschossigkeit sowie die strikte Vorgaben bzgl. Der Dachform vorgeschrieben wird. Auch müsste die Angabe bezüglich der Traufhöhe natürlich mit angepasst werden.*

*Ich möchte in diesem hinteren Bereich ein Grundstück erwerben und bin mir noch nicht sicher, wie dieses genau bebaut werden soll. Ich weiß aber aus Gesprächen mit anderen Interessenten und Käufern aus diesem Bereich, dass diese ebenfalls eine Lockerung dieser Auflage befürworten würden. Wer gerne voll zweigeschossig bauen möchte (Type „Stadtvilla“), kann dieses ja auch nach der Lockerung der Vorgaben tun.*

*Ich weiß nicht, welche Straßentyp (Geschwindigkeitsbeschränkung) vorgesehen ist, aber würde sehr befürworten wenn die Straße als Spielstraße angelegt würde.*

*Ich hoffe auf Ihr Verständnis und würde mich freuen, wenn Sie meine Anregung umsetzen könnten.*

*Zu Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gerne zur Verfügung.“*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan insgesamt für die Bebauung entlang des äußeren Randes des Geltungsbereiches Vorgaben hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse enthält. Diese Vorgaben dienen dazu, das Plangebiet nach Außen als städtebaulich einheitlich erscheinen zu lassen. Insbesondere die Bebauung entlang des Hemelter Baches, die zum Teil aus dem nördlich angrenzenden

Stadtpark wahrnehmbar ist, soll von der Geschossigkeit her ein einheitliches städtebauliches Bild abgeben. Bei der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ergeben sich Grundstücksbreiten von ca. 20 m. Bei dieser Breite ist es bei entsprechender Grundrissplanung möglich, auf der Südseite der Gebäude Terrassen anzulegen, die optimal hinsichtlich der Besonnung ausgerichtet sind. Der Anregung hinsichtlich der Aufgabe der zwingenden Zweigeschossigkeit für diesen Bereich wird deshalb insgesamt nicht gefolgt.

Der Anregung hinsichtlich der Dachform wird in der Weise entsprochen, als für den Bereich WA1 die zulässige Dachformen erweitert werden um „Flachdächer“; analog hierzu wird die zulässige Dachneigung von bisher 20-40° auf 0-40° erweitert, die Festsetzung wird damit tlw. dem Bereich WA 2 angepasst.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt. Der gewünschte Ausbau als sog. Spielstraße ist damit vorgezeichnet.

### **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 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 04. 12. 2006**

#### Inhalt:

*„zu der vorliegenden Fassung der o.g. Bebauungsplanung nehme ich wie folgt Stellung:*

#### *Bodenschutz, Abfallwirtschaft*

*Das Plangebiet ist als Altstandort mit der Bezeichnung „Ehem. Spinnerei, Wberei, Färberei Kümpers (F.A.K.) Werk I, Basilikastraße 22 – 30“ und mit der ISAL-Nr.: 0837100078 im hiesigen Altlastenkataster registriert.*

*Derzeit wird der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude abgebrochen und vorgefundene Belastungen des Bodens auf dem Gelände durch Austausch saniert. Die Arbeiten werden gutachterlich begleitet und voraussichtlich Ende des Jahres 2006 beendet sein. Im Anschluss ist gem. der vorliegenden Abbruchgenehmigungen sowie eines gem. § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) verbindlich erklärten Planes zur Sanierung des aufgefüllten Bachmäanders am Hemelter Bach ein Sanierungsbericht über die durchgeführten Arbeiten der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt vorzulegen. Eine bisher notwendige Kennzeichnung des Geländes als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ kann nach nachgewiesener Dekontamination entfallen.*

*Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach erfolgreicher Sanierung und Vorlage eines Sanierungsberichtes über die durchgeführten Maßnahmen abgegeben werden. Der Sanierungsbericht ist von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) für Altlasten und Bodenschutz zu erstellen.*

*Abfallwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Belange (z.B. Nutzung des Grundwassers, Versickerung von Niederschlagwasser) sind nach Abschluss der Sanierung abzustimmen.*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Zwischenzeitlich sind die bestehenden Gebäude vollständig abgebrochen und die vorgefundenen Belastungen des Bodens auf dem Gelände saniert worden. Diese Arbeiten wurden gutachterlich begleitet. Der entsprechende Sanierungsbericht ist dem Kreis Steinfurt als Untere Bodenschutzbehörde vorgelegt und genehmigt worden. Aus Sicht des Bodenschutzes gilt das Gelände als saniert und kann der Nutzung als Wohnbebauung zugeführt werden. Die Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ kann deshalb entfallen.

## **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. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

### **III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

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

- a) durch die Verbreiterung des in einer Grünfläche integrierten Fußweges im südwestlichen Planbereich von bisher 4,0 m auf 5,0 m und die Aufnahme der Zulässigkeit von Flachdächern einschl. Erhöhung der Bandbreite der zulässigen Dachneigung auf 0-40° für den Bereich WA 1 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird bzw. die Änderung gewünscht hat,

- sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

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

#### **IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.