

## Vorlage Nr. 053/15

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112,  
 Kennwort: "Johannesschule", 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

|  |                            |                                 |  |      |       |       |         |               |
|--|----------------------------|---------------------------------|--|------|-------|-------|---------|---------------|
| <b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b> | <b>04.03.2015</b>          | <b>Berichterstattung durch:</b> | <b>Herrn Kuhlmann<br/>Herrn Schröer<br/>Herrn Dörtelmann</b> |      |       |       |         |               |
| TOP  | <b>Abstimmungsergebnis</b> |                                 |  |      |       | z. K. | vertagt | verwiesen an: |
|  | einst.                     | mehr.                           | ja   | nein | Enth. |       |         |               |
|  |                            |                                 |  |      |       |       |         |               |
| <b>Rat der Stadt Rheine</b>                            | <b>14.04.2015</b>          | <b>Berichterstattung durch:</b> | <b>Herrn Hachmann<br/>Herrn Kuhlmann</b>                     |      |       |       |         |               |
| TOP  | <b>Abstimmungsergebnis</b> |                                 |  |      |       | 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 |
| <b>Ergebnisplan</b>           |  | <b>Investitionsplan</b>           |                                   |  |
| Erträge                       |  | Einzahlungen                      |                                   |  |
| Aufwendungen                  |  | Auszahlungen                      |                                   |  |
| <b>Finanzierung gesichert</b> |  |                                   |                                   |  |
| <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:**

Das Grundstück im Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 112, Kennwort: „Johannessschule“ als Fläche für die Anlage von Garagen festgesetzt. Diese Garagen waren den westlich angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet. Bei der Errichtung der Wohngebäude sind die notwendigen Stellplätze allerdings auf den Baugrundstücken selbst erstellt worden, sodass die Garagenflächen nicht mehr benötigt werden. Durch das Änderungsverfahren soll deshalb eine Bebauung mit einem Wohngebäude mit integrierter Büronutzung vorbereitet werden (vgl. Vorlage 350/14). Das Grundstück ist zwischenzeitlich seitens der Stadt Rheine an einen privaten Investor veräußert worden.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Möglichkeit der Äußerung zur Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bestand nach Veröffentlichung in der örtlichen Presse am 10. Dezember 2014 bis zum 29. Dezember 2014. Aus der Öffentlichkeit sind während diesem Beteiligungsverfahren keine Äußerungen vorgetragen worden.

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 30. Dezember 2014 bis einschließlich 2. Februar 2015 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. Im Rahmen der Offenlage sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen worden.

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. Von zwei Behörden/Träger öffentlicher Belange sind Anregungen vorgetragen worden. Diese Anregungen bezogen sich auf die nachrichtliche Übernahme von Leitungstrassen und auf textliche Festsetzungen/Hinweise. Um den Anregungen zu folgen, ist insbesondere eine textliche Festsetzung zu modifizieren im Rahmen eines Verfahrens nach § 4 a Abs.3 BauGB.

Über die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen ist insgesamt 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. Die Begründung wird ergänzt durch eine artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 5).

Auszüge 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**

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine 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 Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund; Stellungnahme vom 16. Januar 2015**

##### **Inhalt:**

*„am westlichen Rand der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH.  
Beigefügt erhalten Sie unseren Bestandsplan Blatt Nr. 146 im Maßstab 1:1000.*

*Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.*

*Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.*

*Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.*

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir grundsätzlich keine Bedenken, wenn*

1. unsere Gasfernleitung L07350 inklusive des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH anhand des Ihnen übersandten Bestandsplanes im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird.
2. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet.
4. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

*Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass am westlichen Rand der Bebauungsplanänderung – außerhalb des Geltungsbereiches – eine Gasfernleitung verläuft. Zur besseren Verdeutlichung der Lage wird der Anregung gefolgt, die Leitung nachrichtlich in den Änderungsplan zu übernehmen.

Von dem angesprochenen grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen liegen 2,00 m innerhalb des Änderungsbereiches. Diese Fläche ist bereits mit einem Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern dargestellt. Unter „Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise“ wird unter Punkt 4 bereits auf das Leitungsrecht eingegangen: es umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers, die vorhandene Ferngasleitung zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die eigentliche Ferngasleitung liegt innerhalb des öffentlichen Straßenraumes; die Bevergerner Straße ist in diesem Bereich bereits vollständig ausgebaut. Damit ist ein Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche ausgeschlossen.

Den Bedingungen zur Zustimmung der Thyssengas GmbH zur Änderung wird damit wie folgt entsprochen:

1. Die Gasfernleitung wird – außerhalb des Geltungsbereiches – nachrichtlich übernommen, die Teilfläche des Leitungsrechtes, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist bereits in der Plandarstellung enthalten und durch textliche Hinweise ergänzt.
2. Die Berücksichtigung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist erfolgt, die Gasleitung liegt innerhalb des Straßenraumes der bereits vollständig ausgebauten Bevergerner Straße.
3. Das angesprochene Merkblatt hat Eingang in den Bauleitplan gefunden, wie die Darstellung der Leitungstrasse einschließlich Schutzabständen/Leitungsrechte im Originalplan und im Änderungsentwurf belegen. Die allgemeine Schutzanweisung ist seitens der Stadt Rheine an den Grundstückseigentümer weitergeleitet worden mit der Bitte um Beachtung bei der projektierten Bebauung des Grundstücks im Änderungsbereich.

4. Die Beteiligung am weiteren Verfahren erfolgt durch die Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

## **2.2 TBR Rheine, Fachbereich Grün, Klosterstraße 14, 48431 Rheine;** Stellungnahme vom 30. Dezember 2014

### Inhalt:

*„Die textliche Festsetzung NR. 4 bezüglich geforderter Anpflanzungen, sollte überarbeitet werden:*

*Die geforderte Anpflanzung von einem Hochstamm-Laubbaum einer standortheimischen Baumart je 150 qm Grundstücksfläche ist unter Beachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften zum Grenzabstand realistisch nur auf den ausreichend großen, nicht überbaubaren Freiflächen nördlich und südlich des festgesetzten Baufeldes umsetzbar. Westlich und östlich der festgesetzten Baugrenze werden Baumanpflanzungen nicht möglich sein. Die bisher geforderte Anzahl von Baumanpflanzungen lässt sich im Plangebiet sicher nicht realisieren. Die Festsetzung sollte daher entsprechend geändert oder durch konkret im Plan eingezeichnete Pflanzgebote für Einzelbäume nördlich und südlich des Baufeldes ersetzt werden.*

*Die als Beispiele genannten standortheimischen Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Sandbirke (*Betula pendula*) sind aufgrund ihrer Wuchsgröße für den verdichtet bebauten Planbereich nicht geeignet und sollten daher nicht genannt werden. Hierfür kämen stattdessen schwächer wachsende Baumarten wie die Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder der Feldahorn (*Acer campestre*) in Betracht. Es ist jedoch generell zu empfehlen, nicht standortheimische sondern vielmehr "standortgerechte" Laubbäume vorzugeben und somit auch die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen fremdländischer Baumarten oder Sorten oder Kultur-Obstbäume zu ermöglichen.*

*Die als Beispiele genannten Straucharten sind teilweise ungeeignet (Waldgeißblatt ist eine Kletterpflanze) oder für die Anpflanzung im Gartenbereich weniger zu empfehlen (insb. Brombeere). Stattdessen sollten gebräuchliche Straucharten wie Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*) beispielhaft aufgeführt werden.*

*Der aus Artenschutzgründen getroffene Hinweis auf die zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Erdarbeiten zur Freilegung und Erschließung der Bauflächen, sollte an den in § 39 BNatSchG explizit genannten Verbotszeitraum (Fäll- und Rodungsverbote vom 1. März bis 30. September) angepasst werden und somit auf einen zulässigen Zeitraum ausschließlich in der Vegetationsruhe, von Anfang Oktober bis Ende Februar befristet werden. Der entsprechende Hinweis Nr. 2 der Plandarstellung sowie auch der Absatz 2 in Kap. 13.2 der Planbegründung sollten entsprechend geändert werden.“*

### Abwägungsempfehlung:

Den vorgetragenen Anregungen wird gefolgt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise werden wie folgt neu formuliert und die Begründung entsprechend angepasst:

#### Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen mit Ausnahme von schmalen Verbindungswegen, sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderung erfüllen:

Stammumfang 18 cm, Stammhöhe 1,80 m.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortgerechte Straucharten in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppen über mindestens 5 qm erstrecken.

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§9 (1) BauO NRW).

Für die Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, z.B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus beutulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

#### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise Nr. 2:

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist somit die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten: Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

### **2.3 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 §13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB 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. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

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

- a) durch die Umformulierung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 (je 250 qm eine Baumpflanzung, veränderte Pflanzliste) und der nachrichtlichen Übernahme/sonstigen Hinweise Nr. 2 (genaue Benennung des Zeitpunktes für Unzulässigkeit der Baufeldräumung) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird und der betroffene Grundstückseigentümer den Änderungsinhalten zugestimmt hat  
sowie
- c) die Änderung von einem Träger öffentlicher Belange angeregt worden ist und 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 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 BauGB i.V.m. mit 2 Abs. 1 BauGB sowie i.V.m. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort: "Johannesschule", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.