

## Vorlage Nr. 288/15

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: "Mesum-Nord - Teil III", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

**Beratungsfolge**

|                                                    |                     |       |            |      |                             |       |                                  |               |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------|------------|------|-----------------------------|-------|----------------------------------|---------------|
| Stadtentwicklungsausschuss<br>"Planung und Umwelt" |                     |       | 09.09.2015 |      | Berichterstattung<br>durch: |       | Frau Karasch<br>Herrn Dörtelmann |               |
| TOP                                                | Abstimmungsergebnis |       |            |      |                             | z. K. | vertagt                          | verwiesen an: |
|                                                    | einst.              | mehr. | ja         | nein | Enth.                       |       |                                  |               |
|                                                    |                     |       |            |      |                             |       |                                  |               |

**Betroffene Produkte**

|    |              |
|----|--------------|
| 51 | Stadtplanung |
|----|--------------|

**Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK**

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Leitprojekt 4: | Rheine – die gesunde Stadt |
|----------------|----------------------------|

**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 Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 die Fortführung der Planung „Mesum Nord – Teil III“ sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 286 „Mesum-Nord - Teil III“ beschlossen.

Den Auftakt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bildete eine öffentliche Bürgerversammlung am 28. Mai 2015 in der nahe des Plangebietes gelegenen Gaststätte „Kreimers Kolge“ in Mesum. Zu der Veranstaltung wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 16. Mai 2015 öffentlich eingeladen. Der Hintergrund der Planung, die Ziele und Planungsinhalte zum Stand des Vorentwurfes wurden den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern anhand von Plandarstellungen, Luftbildern und einer Präsentation vorgestellt und veranschaulicht. Es wurde Gelegenheit für Fragen gegeben. Explizit wurde auf die dreiwöchige öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus mit der Möglichkeit zur Stellungnahme und Erörterung der Planung hingewiesen.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern in der Bürgerversammlung geäußerten Fragen konnten in der Veranstaltung weitestgehend beantwortet werden. Bei offenen Fragen, die Ausbauplanung oder die konkret zu erwartenden Erschließungsbeiträge betreffend, wurde an die zuständigen Fachabteilungen für Rückfragemöglichkeiten verwiesen, da diese Aspekte primär nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. In der Versammlung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern insbesondere folgende Themen angesprochen:

- Straßenbreiten und Kurvenradien im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen und LKW
- Gestaltung der Wendehämmer
- Frage nach der Hinzunahme der westlich der Straße ‚Hohe Heideweg‘ verbleibenden Ackerflächen
- Fragen zur Kita-Vorhaltefläche
- Zeitplanung und Vermarktungsfragen

Die aus den Wortmeldungen resultierenden Fragestellungen wurden erörtert und die Anregungen aufgenommen. Die ausführliche Niederschrift der Bürgerbeteiligung liegt dieser Vorlage bei (Anlage 4).

Im Anschluss an die Bürgerversammlung hat vom 29. Mai 2015 bis einschließlich 19. Juni 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in dieser Vorlage der Beratung zugeführt.

Auch die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Sie erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über einen Monat lang vom 29. Mai bis zum 30. Juni 2015. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Auch die aus dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in dieser Vorlage der Beratung zugeführt.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen ist nachfolgend zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Ein Auszug des Bebauungsplanentwurfs liegt bei (Anlage 1). Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind zudem den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

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

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

##### **1.1 Drei Anwohner des Hohe Heidewegs in 48432 Rheine-Mesum** Stellungnahme v. 19.06.2015

###### Inhalt:

*„Sehr geehrter Herr Gerdes,  
als Anlieger der Grundstücke 732 (Anm.d.Verwaltung: Name gestrichen) 1151 (Anm.d.Verwaltung: Name gestrichen) und 731/975 (Anm.d.Verwaltung: Name gestrichen) zur Straße "Hohe Heideweg" kommen wir zurück auf die freundliche Besprechung am 15.06.2015 in Ihrem Hause, bei der auch seitens der Stadt Rheine Herr Dörtelmann (zeitw.) teilnahm.*

*Im gemeinsamen Gespräch erklärten Sie uns die Zusammenhänge der Erstellung des "Vorentwurfs" zum Bebauungsplan und teilten uns nochmals mit, das in der Phase der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Vorstellungen und Wünsche der Stadtplanung mit den interessierten und vor allem auch mit den bereits im Bestand wohnenden Bürgern in Einklang gebracht werden sollen.*

*Für uns als Anlieger der o.a. Grundstücke zur Straße "Hohe Heideweg" wurde insbesondere die Frage nach den jetzt im Vorentwurf festgelegten Bebauungsgrenzen (Grundstücke 732 und 731 + 975 = 20m und Grundstück 1151 = 24 m) erörtert.*

*Dabei wurde festgestellt, dass die auf den vorgenannten Grundstücken errichteten und genehmigten baulichen Anlagen (Nebengebäude) nach dem jetzt vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans außerhalb des Baufensters liegen. Hier stellt sich für uns die Frage, ob die im Bestand befindlichen Baugrenzen durch einen neuen Bebauungsplan ohne vorherige Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern rechtens sind.*

Entgegen dem Wunsch der Stadtplanung der Stadt Rheine wünschen wir als Anlieger die jetzt im Bebauungsplan neu fixierte Bebauungsgrenze von 20m aufzuheben und für die o.a. Grundstücke die Grenze des Baufensters hinter die baulichen Anlagen (Nebengebäude) zu verlegen.

*Begründung:*

Innerhalb der jetzt nach ggf. neuen Vorschriften oder Satzungen von der Stadtplanung vorgeschlagenen Bebauungsgrenzen liegen zwar unsere Hauptgebäude, die Nebengebäude (Garage I Carport) befinden sich jedoch schon außerhalb der Bebauungsgrenze. Bei einem evtl. einmal angedachten späteren Abriss und einer neuen Errichtung von Nebengebäuden wäre das, was bislang möglich wäre, dann bei der rechtsverbindlich festgelegten Bebauungsgrenze (von 20m I 24m) nicht mehr möglich.

*Auszug aus:*

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauBG bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort : "Mesum Nord - Teil /II"

**„I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO**

**3. Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie von untergeordneten Nebenanlagen - gern § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO BauNVO -**

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Dies stellt unserer Meinung nach eine gravierende Einschränkung der damaligen baulich genehmigten Nutzung dar. Eine Verschiebung der Bebauungsgrenzen bis zur jeweiligen (hinteren) Grundstücksgrenze dürfte auch bei einer Einzelfallbetrachtung aus unserer Sicht keine Schwierigkeit darstellen. Auch nicht in der Argumentation zu den neuen Festlegungen der Bebauungsgrenzen, da es sich bei den o.a. Grundstücken letztendlich ja um genehmigte Bebauungen im Bestand handelt.

Des Weiteren wurde auch die Frage nach der Zuordnung des "Grabens" erörtert. Hier stellt natürlich sich die Frage nach der Verantwortlichkeit der im Baugebiet mittlerweile versandeten Wassergräben, die bisher unter "Schau" standen.

Das gilt ebenso für den Wassergraben zwischen den Grundstücken 975 und 1264. Hier sehen wir folgendes Problem, welches im Vorfeld der weiteren Bebauungsplanung schon einmal dringender Klärung bedarf. Die Zuordnung des Wassergrabens zu einem Grundstück ist uns als Anlieger nicht erkennbar. Wer ist also z.B. für die Pflege und Instandhaltung des Wassergrabens letztendlich verantwortlich? Hier muss vordringlich eine klare Aussage und Regelung getroffen werden. Es ist ansonsten zu befürchten, dass der Wassergraben als "Dreckloch" endet.

*Bei dieser Gelegenheit möchten wir noch auf die im Plan dargestellten Grundstücke 1253 und 1262 also die Grundstücke hinter den o.a. Grundstücken 732 und 7311975 aufmerksam machen. Diese Grundstücke sind als "Garten und Grünland" ausgewiesen, gehören aber weder in das "EmsauenSchutzgebiet" noch in ein Landschaftsschutzgebiet (s. auch Schreiben des Kreises Steinfurt vom 08.02.1995 (AZ: 60(661)87-00-36 Herr Heine)."*

#### Abwägungsempfehlung:

Die in der Stellungnahme angesprochenen, im Vorentwurf des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen der Baufelder und textlichen Festsetzungen zur Eingrenzung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden zielten darauf ab, dass neben den Hauptgebäuden auch neu geplante Garagen und Carports zukünftig nicht in die hinteren Grundstücksbereiche gebaut werden, um so eine geordnete, nicht ausufernde Bebauung entlang des Straßenzuges sicherzustellen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten aus städtebaulicher Sicht so auf dem Grundstück untergebracht werden, dass sie sich in die vorgesehene Bauzeile integrieren. Zudem sollten mit der Festsetzung unnötig lange Einfahrten und die damit einhergehende Versiegelung sowie An- und Abfahrlärm im hinteren Grundstücksbereich vermieden werden.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wurden die Baufeldtiefen im Vorentwurf so gewählt, dass sie erfahrungsgemäß eine hinreichende bauliche Ausnutzung erlauben, ohne dass dabei dem örtlichen Siedlungscharakter der vorhandenen Umgebungsbebauung widersprochen wird oder dass eine ausufernde Bebauung zum Tragen kommen kann. Die Baufeldtiefen variieren im Plangebiet konkret von 16 Metern in Bereichen, die keine Vorprägung durch vorhandene Bebauung besitzen, bis hin zu größeren Baufeldtiefen, dort, wo die vorhandene Bebauung mit Bestandsschutz einen Abschnitt entsprechend vorprägt.

Aufgrund der Stellungnahme und der geführten Gespräche mit den einwendenden Anliegern des „Hohen Heideweges“ wird jedoch deutlich, dass mit der im Vorentwurf beabsichtigten Beschränkung der Garagen und Carports auf das Baufeld bislang nicht bedachte Konflikte zum Tragen kommen können, da in den Bestandssituationen bestehende und funktionierende Zuordnungen der Haupt- und Nebengebäude unter Umständen aufgegeben werden müssten.

Da für die Bestandsbebauung eine Neuordnung der Garagen bzw. Carports als problematisch nachvollzogen werden kann, sollen Ersatzbauten auch außerhalb der Baugrenze bei einem Wegfall des Bestandsschutzes durch einen Abriss abgängiger Gebäude zulässig sein. Die im Vorentwurf verfolgte Zielsetzung, Garagen und Carports in die vorgesehene Bauzeile zu integrieren, soll dagegen nach wie vor für die Neubaugrundstücke gelten, da hier die veranschlagten Baufelder angemessen dimensioniert sind und keine Zwänge vorhandener Nutzungen die Anordnung der Gebäude beschränken.

Die Festsetzung Nr. 1.3 soll entsprechend wie folgt umformuliert werden:

**„3. Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen**

**- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO -**

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmsweise sind Garagen oder Carports im Bereich der vorhandenen Bestandsbebauung als Ersatzbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Außerdem können bei seitlich benachbarten öffentlichen Fuß- und Radwegen oder Grünzügen Überschreitungen der Baugrenzen in diese Richtung zugelassen werden. Zwischen der überschreitenden Anlage und der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ist dann eine mindestens 1 Meter breite Abstandsfläche einzuhalten und zu begrünen.“

Mit der Abänderung der Festsetzung werden die diesbezüglichen Einwände der Anwohner als bewältigt angesehen. Dem Wunsch und Vorschlag der Anwohner, die im Vorentwurf vorgesehene hintere Baugrenze zu erweitern, kann dagegen nicht entsprochen werden, da bei der gewünschten Ausdehnung der Baufelder eine städtebaulich nicht vertretbare Hinterlandbebauung (ausuferndes Bauen in 2. Reihe) ermöglicht würde. Da der rückwärtige Bereich der Bestandsbauten auch bislang planungsrechtlich klar dem Außenbereich zuzuordnen war, kommt es zu keiner Verschlechterung für die Anlieger, da im Außenbereich ohne einen Bebauungsplan keine Baurechte außerhalb der für den Außenbereich zulässigen Nutzungen geltend gemacht werden konnten.

Die noch offene Frage der Anwohner nach der Zuordnung bzw. Unterhaltungspflicht des westlich des Hohe Heideweges gelegenen Wassergraben-Teilstückes (im B-Plan dargestellt als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“), regelt sich über das Eigentum. Der in der Örtlichkeit bereits vorhandene Wassergraben soll aus Vorsorgegründen weiter als Notüberlauf vorgehalten werden. Der Bebauungsplan entspricht mit seiner Festsetzung dieser Intention und sichert seine Funktion.

## **1.2 Bürger, wohnhaft Sacharowstraße in 48432 Rheine**

Stellungnahme vom 11.06.2015

### Inhalt:

1.) Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich wird die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

2.) Zulässig sind im Sinne eines homogenen und in sich verträglichen Baugebietes Einzel- und Doppelhäuser.

3.) Insofern dürfte sich die Ausweisung auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

- 4.) Mit Hilfe von statistischem Grundlagenmaterial dürfte diese Entwicklungen prognostizierbar sein.
- 5.) Entsprechendes Datenmaterial wurde aber nicht im Zusammenhang mit der Ausweisung aufbereitet und vorgelegt.
- 6.) Dieser Mangel ist zu rügen und führt zu einer solitären und nicht ganzheitlichen Stadtentwicklung.
- 7.) Es wird dringend angeregt, die Stadtentwicklungsplanung mit der Sozialplanung, der Jugendhilfeplanung, der Kindergartenbedarfsplanung oder auch der Bildungsplanung zu vernetzen, um frühzeitig Fehlentwicklungen begegnen bzw. schon bei der Ausweisung von Baugebieten verhindern zu können.
- 8.) Fehlplanungen führen zu erhöhten Kosten der Kommune.
- 9.) Neben der Kommune selbst, können auch Bürgerinnen und Bürger die Zeche einer nicht abgestimmten Planung bezahlen.
- 10.) Die Stadt Rheine hat ohnehin schon im Bereich der Gebühren und Steuern Höchstwerte, wobei die kommunale Leistungsseite eher bescheiden ist, wenn man sich nur aktuell den Zustand des öffentlichen Straßenbegleitgrüns oder der Ampeln betrachtet.
- 11.) Hier zeigt sich, dass die Stadt Rheine zu lange und zu viele Fehler gemacht hat.
- 12.) Rheine muss umsteuern.
- 13.) Rheine muss daher nicht nur fragwürdige Leitbilder entwickeln.
- 14.) Rheine muss daher nicht nur fragwürdige Konzepte auflegen.
- 15.) Rheine, die Stadtverwaltung und die Politik muss es endlich verstehen, die kommunale Entwicklung nicht nur solitär in Fachbereichen, sondern in ihren Querschnitten zu betrachten.
- 16.) Vor diesem Hintergrund sollte zunächst mindestens der Bedarf im Kindertagesstättenbereich durch die Ausweisung des Gebietes prognostiziert werden.
- 17.) Schon heute stehen nicht ausreichend Plätze zur Verfügung.
- 18.) Nicht wenn die ersten Häuser gebaut und bewohnt sind, die ersten Kinder geboren sind, sondern mit der Ausweisung kann man steuern.
- 19.) Selbst mit der geplanten Eröffnung der vierten Kita in Mesum zum Sommer 2016 kann der Bedarf nicht gedeckt werden.

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1-6)

Der Vorwurf einer unzureichenden Betrachtung von Grundlagendaten ist nicht haltbar. Die Planung konkretisiert Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Rheine und der aktuellen, am 08. April 2014 vom Rat der Stadt Rheine verabschiedeten Fortschreibung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts der Stadt Rheine (IEHK 2025).

Das IEHK der Stadt Rheine hat auf Basis von erforderlichen Grundlagendaten, unter anderem z.B. kleinteilig verfügbarer Bevölkerungsdaten und -prognosen, sowie Wohnbaulandbedarfsschätzungen und der Analyse von vorhandenen Flächenreserven eine umfassende Betrachtung vorgenommen. Es beinhaltet auf dieser Basis fundierte Aussagen zur prognostizierbaren und beabsichtigten Wohnsiedlungsentwicklung bis 2025. Im IEHK 2025 ist ausdrücklich festgehalten, dass in Baulücken, in Bebauungsplänen und in Satzungen sowie in den in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und Satzungen die Schaffung von Wohneinheiten dringend erforderlich ist und höchste Priorität besitzt (vgl. IEHK 2025, S. 41 ff.).

Bei der Aufstellung und Fortführung des Flächennutzungsplans lagen ebenfalls umfassende Planungsgrundlagen für eine abgewogene Stadtentwicklung zugrunde. Der Flächennutzungsplan stellt als vom Rat der Stadt Rheine verabschiedetes Planwerk die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar und wird regelmäßig fortgeschrieben.

Mit der vorliegenden Planung werden somit die über den Flächennutzungsplan sowie das IEHK 2025 abgewogenen Zielvorgaben des Rates der Stadt Rheine konkretisiert. Über das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsstufen und der gesetzlich vorgesehenen Abwägung wird zudem sichergestellt, dass eine ganzheitliche Betrachtung von relevanten Belangen im Rahmen des Verfahrens möglich ist und erfolgt.

Zu 7-19)

Eine angeblich fehlende Vernetzung und Abstimmung der Fachbereiche, insbesondere zur Thematik des Bedarfes im Kindertagesstättenbereich - wird vom Einwender unterstellt und mit Pauschalkritik ergänzt. Der Vorwurf der fehlenden Abstimmung und vernetzten Betrachtung ist jedoch haltlos.

Vielmehr wurde in enger Abstimmung mit den erforderlichen und zuständigen Fachbereichen und unter Berücksichtigung der kürzlich fortgeschriebenen, vom Jugendhilfeausschuss einstimmig beschlossenen Kindergartenbedarfsplanung für die Kindergartenjahre 2016/17 bis 2019/20, mit der vorliegenden Planung in Verbindung mit dem Umlegungsverfahren Vorsorge dafür getroffen, dass im Plangebiet bei Bedarf eine 2-gruppige Kita errichtet werden kann. Erforderlichenfalls ist am Standort sogar eine 3-gruppige Kita machbar.

Die Bedarfssituation wird fortlaufend beobachtet. Zunächst geht die aktuelle Kindergartenbedarfsplanung für den Südraum (Mesum) davon aus, dass mit der geplanten vierten Kita in Mesum am Standort Josefschule zum Sommer 2016 der dringendste Handlungsbedarf gedeckt werden kann. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Baugebietes Mesum Nord – Teil III zu beobachten. Sollte mittel- und langfristig erkennbar sein, dass eine ausreichende Versorgung letztlich ohne einen Kita-Standort in Mesum-Nord erreicht werden, könnte die bis dahin zunächst zurückzuhaltene Kitafläche auch für Wohnbebauung bereit gestellt werden.

### **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. 1 BauGB**

### **2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH - TI NL Northwest PTI 13** Stellungnahme vom 30.06.2015

#### Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Zu Ihrem Schreiben vom 18. Mai 2015 nehmen wir wie folgt Stellung:  
Innerhalb des Planbereiches befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Diese dienen der Versorgung der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen "Hohe Heideweg" und "Thiestraße". Zur Darstellung ist ein Lageplan diesem Schreiben angehängt.*

*Wir weisen darauf hin, dass sich im südlichen Planbereich auf der östlichen Seite der Straße "Hohe Heideweg" ein oberirdischer Kabelverzweiger der Telekom befindet, sowie mehrere Tk-Linien auf der gleichen Seite bis zum Haus "Hohe Heideweg 23". Wir bitten darum, dies in der Planung zu berücksichtigen und die Baumaßnahmen mit uns abzustimmen, um eine Anpassung zu vermeiden oder den Aufwand für die evtl. notwendigen Veränderungen im Bereich der Fahrbahn so gering wie möglich zu halten.*

*Für eine mögliche Veränderung der Trassenführung besteht für Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, d. h. dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Eine Folgepflicht ist auszuschließen, da diese Änderung ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen erfolgt, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Falls die betroffenen TK-Linien der Telekom nicht in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, ist dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Neubaugebiet sowie die Koordinierung mit dem eventuell erforderlichen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL West, PTI 15, PPB Rheine  
Dahlweg 100  
48153 Münster

*Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.*

*In der Annahme, dass die angemerktten Punkte beachtet werden, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 "Mesum Nord - Teil III"*

*Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000056132618 geführt."*

#### Abwägungsempfehlung:

Die in der Stellungnahme angesprochenen vorhandenen Leitungen und Kabelverzweiger verlaufen im bzw. entlang der geplanten Straßenräume. Sie werden durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine bei der noch folgenden Ausbauplanung berücksichtigt. Die Erschließungsarbeiten werden von den TBR rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

## **2.2 Feuer- und Rettungswache**

Stellungnahme vom 21.05.2015

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
entsprechend §1 Abs. 2 FSHG NRW ist durch die Gemeinde eine angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Nach der Technischen Regel Arbeitsblatt W405 von Februar 2008 sind für allgemeine Wohngebiete (WA) und einer max. 2- geschossigen Bauweise mit nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmend ausgeführten Umfassungen und harter Bedachung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/ Std. über einen Zeitraum von 2 Std. in einem Radius von 300 m um das Objekt sicherzustellen.*

*Bei einer überwiegenden Bauart der Umfassungen in feuerbeständiger, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender Ausführung und harter Bedachung reicht eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/ Std. über einen Zeitraum von 2 Std. in einem Radius von 300 m um das jeweilige Objekt aus.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Die erforderliche Löschwasserversorgung kann von der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH bei der Erschließung des Plangebietes bereit gestellt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **2.3 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt**

Stellungnahme vom 24.06.2015

### Inhalt:

#### **Kreisstraßenbau**

*„Aus Sicht des Straßenbauamtes bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisungen im Bebauungsplan. Der Einmündungsbereich zur K 66, Rheiner Straße, ist verkehrsgerecht zu planen und mit dem Straßenbauamt des Kreises abzustimmen“*

#### **Bodenschutz und Abfallwirtschaft**

*„Im Plangebiet / Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.“*

*Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet / Änderungsbereich besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3) vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden.*

*Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.*

*Hierzu empfehle ich die Berücksichtigung durch einen Faktoraufschlag auf die Flächen des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden. Die Aufschläge richten sich hierbei nach den Schutzstufen der Böden gem. Karte der Schutzwürdigen Böden (1 - 3) und werden mit Aufschlägen von 0,1 - 0,3 auf die Fläche in die Eingriffsbewertung für Natur- und Landschaft eingepflegt.*

*Alternativ kann auch die Anwendung der „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt“ (Stand: 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist, erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Witte (02551/691469) gern zur Verfügung.“*

### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Den verkehrsgerechten Ausbau stimmen die Technischen Betriebe der Stadt Rheine im Rahmen der Ausbauplanung zudem mit dem Straßenbauamt des Kreises ab.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme geforderten angemessenen Berücksichtigung der Bodeninanspruchnahme bei der Kompensation wird bei der Bewertung

der Eingriffe dem geforderten Faktoraufschlag mit einem Aufschlag von 0,3 für die Plaggeneschbodeninanspruchnahme (Schutzstufe 3) entsprochen.

## **2.4 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster**

Stellungnahme v. 09.06.2015

### Inhalt:

*„Sehr geehrte Frau Baus,*

*es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Da sich jedoch mehrere archäologische Fundstellen im direkten Umfeld des Planungsbereiches befinden, bitten wir, folgende Auflagen zu berücksichtigen:*

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL- Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL- Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.“*

### Abwägungsempfehlung:

Auf die denkmalschutzrechtlichen Auflagen wird in der Planzeichnung hingewiesen.

## **2.5 Stadt Rheine, FB 2 - Jugend, Familie, Soziales**

Stellungnahme v. 02.07.2015

### Inhalt:

*Sehr geehrte Frau Baus,  
vielen Dank für Ihr Anschreiben vom 18.05.2015.  
Anbei die Stellungnahme des Fachbereichs Jugend, Familie und Soziales zum Bebauungsplanentwurf 286, Mesum Nord-Teil III im Stadtteil Mesum:*

**A. Kindergärten:**

*Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 26.03. 2015. Hier wurde drauf hingewiesen, zwischen den folgenden zwei Wahlmöglichkeiten zu entscheiden:*

*1. Trotz der Investitionen in die alte Josefsschule sollte auf jeden Fall im Baugebiet Mesum-Nord III vorsorglich eine Fläche für eine 2-gruppige Kita reserviert werden. Sollte wider erwarten diese Fläche nicht genutzt werden, könnte sie jederzeit für Wohnzwecke freigegeben werden.*

*oder*

*2. Sollte sich die angedachte Kita in der alten Josefsschule nicht realisieren lassen, ist im Baugebiet Mesum-Nord III eine Fläche für eine 2-gruppige Kita (mit Erweiterungsfläche für eine zusätzliche 3. Gruppe) zwingend notwendig. Sollte die Erweiterungsfläche nicht genutzt werden, könnte auch diese Fläche zu jeder Zeit für Wohnzwecke freigegeben werden.*

*Da nunmehr die erste Wahlmöglichkeit umgesetzt werden kann, sollte im Baugebiet Mesum-Nord III vorsorglich eine Fläche für mindestens eine 2-gruppige Kita reserviert werden.*

**B. Spielflächen:**

*In unmittelbarer Nähe des zukünftigen Baugebietes Mesum Nord-Teil III befindet sich die neue Spielanlage zurzeit genannt „Mesum-Nord“. Vom äußersten Bauobjekt bis zum Spielplatz (Bohnenkamp bis Lindvennweg) beträgt der Fußweg ca. 700 m. Mit einer Gesamtfläche einschließlich des Fuß- und Radweges von ca. 2.000 qm bietet der Spielplatz ausreichend Möglichkeiten zum Spielen und Toben. Eine weitere Fläche wird daher in diesem Baugebiet nicht benötigt. Abschließend kann gesagt, dass der Fachbereich Jugend, Familie und Soziales keinerlei Einwände gegen die Bebauungsplanentwurf 286, Mesum Nord-Teil III im Stadtteil Mesum einbringt.*

**Abwägungsempfehlung:**

Als am besten geeigneter Standort wird die zentral am Hohe Heideweg, westlich der Straße aus den Flurstücken 1264 und 1265 gelegene Freifläche gesehen. Der Hohe Heideweg ist eine bestehende und tragfähige Erschließungsachse, die am vorgesehenen Standort eine sehr gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit bietet.

Der an der Freifläche mündende Grünzug mit Fuß- und Radweg ermöglicht neben der guten Erreichbarkeit für PKW einen problemlosen fußläufig oder per Rad erfolgenden Hol- und Bringverkehr aus der örtlichen Umgebung.

Am vorgesehenen Standort ließen sich die im Falle einer Kita-Nutzung zu erwartenden, gebietsverträglichen Hol- und Bringverkehre vergleichsweise gefahren- und störungsarm abwickeln, da hier das An- und Abfahren keine besonderen Probleme erwarten lässt und man sich am Rande des Wohngebietes und nicht inmitten der Siedlungsbereiche befindet.

Vorteilhaft gesehen wird darüber hinaus, dass der vorgesehene Standort eine im Vergleich zu den sonstigen an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden

Grundstücken größere Grundstückstiefe bietet, welche unter Annahme der ggf. benötigten Kita-Größe (2-3-gruppig) die erforderlichen Bau- und Freiraumflächen passend liefert. Die Lage am Landschaftsschutzgebiet ermöglicht es zudem, dass Kita-Kinder von der Lage im Grünen profitieren.

Die das hier angesetzte Baufeld markierenden Baugrenzen wurden an diesem Gunststandort bewusst größer gewählt, um im Bedarfsfall einer Kindertagesstätte eine hinreichend flexible Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Sollte der Bedarf einer Kita absehbar nicht (mehr) bestehen, können die Flächen auch einer Wohnbebauung zugeführt werden.

## **2.6 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung**

Stellungnahme v. 30.05.2015

### Inhalt:

*„Sehr geehrte Frau Baus,  
im vorliegenden B-Plan Mesum Nord-Teil III ist geplant, dass die Grundstücke über Stichstraßen erschlossen werden.*

*Damit sind die Anforderungen nach der BG-Information 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ bei der Gestaltung der inneren Erschließung zu berücksichtigen. Grund ist, dass nach den aktuellen Unfallverhütungsvorschriften Abfallsammel-fahrzeuge Stichstraßen ohne ausreichend große Wendemöglichkeit nicht rückwärts befahren dürfen.*

*Gefordert werden eine Straßenbreite von mind. 3,50 m und ein Wendehammer mit einem Wendekreis von mind. 22 m. Insbesondere zu parkenden Fahrzeugen oder baulichen Einrichtung muss ein Mindestabstand von 0,5 m je Fahrzeugseite gegeben sein.*

*Im bestehenden Plan sind die Vorgaben soweit bereits berücksichtigt. Sollten die Maße aufgrund von Planänderungen nicht eingehalten werden können, müssen entsprechende Sammelplätze für die Abfallgefäße am Übergang zur Haupteerschließungsstraße vorgesehen werden.“*

### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **2.7 Sonstige Stellungnahmen**

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

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 286, Kennwort: "Mesum-Nord - Teil III", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 diesen Bebauungsplan 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.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung entspricht der Darstellung in der Vorentwurfs-Planzeichnung und ist hierdurch geometrisch eindeutig festgelegt und begrenzt. Die Begrenzungen können wie folgt beschrieben werden:

Im Westen ..... endet das Plangebiet mit der westlich des Hohe Heideweges geplanten Bauzeile vor dem Landschaftsschutzgebiet „Köttelbecke“ und dessen Pufferbereichen.

Im Norden ..... begrenzt der Straßenzug „Bohnenkamp“, „Nielandstraße“, „Hohe Heideweg“ und das im Geltungsbereich inbegriffene „Hakenbreite“-Teilstück zwischen „Hohe Heideweg“ und „Thiestraße“ den Geltungsbereich.

Im Osten ..... grenzt der Geltungsbereich an die „Thiestraße“.

Im Süden ..... markieren die „Rheiner Straße“ und die Wohnbebauung nördlich entlang des „Lindvennweg“ die Grenze des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 5,8 ha. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 6 der Gemarkung Mesum.