Vorlage Nr. 003/17

Betreff: **17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum", 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. Erneuter Offenlegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	15.03.2017	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.		

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

Ja Nein

durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Mit Datum 28. Oktober 2014 beantragte der Immobilienservice der Volksbank Kreis Steinfurt im Auftrag der Eigentümerin von Flächen südlich der Sutrumer Straße eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14. 1. 2015 diesem Antrag zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das entsprechende Bauleitplanverfahren vorzubereiten (vgl. Vorlage 005/15), der Änderungs- und Bürgerbeteiligungsbeschluss gem. BauGB wurde in der Sitzung am 22. Juni 2016 gefasst.

Im Rahmen der Umlegung zur Bildung der Grundstücke im Wohnpark Dutum ist bereits auf eine mögliche Nachverdichtung auf der in Frage stehenden Fläche Rücksicht genommen worden. Sowohl von der Münterstraße als auch von der Nienbergstraße sind Erschließungsflächen für die projektierten, innen liegenden Grundstücke gebildet worden. Diese privaten Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Antragstellerin. Damit ist eine Nachverdichtung von der Erschließung her problemlos möglich.

Aus den bestehenden Verträgen (Umlegungsregelung und städtebaulicher Vertrag im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298) ergaben sich für die beantragte Änderung keine Nachforderungen oder Probleme.

Die Grundstückseigentümerin hat ein privates Planungsbüro mit der Erstellung der für das Planverfahren notwendigen Unterlagen beauftragt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Antragsteller verpflichtet, die internen Planungskosten der Stadt Rheine – insbesondere Veröffentlichungskosten – und die Vorgaben aus dem Wohnbaulandkonzept zu übernehmen („Sozialabgabe“, Veräußerungspflicht).

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 erfolgte/bestand in der Zeit vom 1. Juli – 18. Juli 2016. Während dieser Zeit sind 6 schriftliche Äußerungen zur Planung eingegangen. Die entsprechenden Schriftsätze werden verfahrenstechnisch als Anregungen gewertet und zusammen mit den Anregungen aus der Offenlage in das Verfahren eingestellt.

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 19. Juli 2016 bis einschließlich 19. August 2016 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 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.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es wird vorgeschlagen, auf Grund der eingegangenen Anregungen die Inhalte der Bebauungsplanänderung zu verändern, insbesondere sollen die überbaubaren Flächen so reduziert werden, dass die Gebäudestellungen so eindeutig festgelegt werden, dass die Verschattung der Gartenbereiche der angrenzenden Grundstücke in den Mittag- und Abendstunden auf ein Minimum reduziert wird. Zusätzlich wird für ein Grundstück vorgeschlagen, die Zufahrt nicht mehr von der Münterstraße sondern von der Sutrumer Straße anzulegen und der vorhandene Aufwuchs wird zum größten Teil mit einem Erhaltungsgebot belegt. Mit diesen Maßnahmen werden die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die Nachbarschaft auf ein noch geringeres Maß reduziert. Allerdings erfordern diese Änderungen eine erneute Offenlage des Planentwurfes.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) 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), sowie ein städtebaulicher Entwurf (Anlage 3). Der artenschutzrechtliche Beitrag ist als Anlage 6 beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz 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

1.1 Anlieger der Münterstraße, Rheine; Schreiben vom 5. Juli 2016

Inhalt:

„Zur oben genannten geplanten Bauplanänderung haben wir als Nachbarn folgende Eingaben zu machen.

Wir haben unser Grundstück 2003 von Frau XXX erworben, und man versicherte uns, dass das angrenzende Grundstück mit gewachsenem Grün nicht bebaut werden sollte. Auch aus diesem Grund entschieden wir uns für das Grundstück. Da bei der Erstellung des Bauplans für unser Wohngebiet dieses Grundstück auf den ausdrücklichen Wunsch der Familie XXX nicht vermessen wurden, sondern

erst mal außen vorgelassen wurde, hat Familie XXX damals keine Erschließungskosten gezahlt. Auch dies unterstreicht nochmal die ursprüngliche Absicht, diese Grundstücke nicht zu bebauen. Die Erschließungskosten wurden anteilig auf alle anderen Anwohner umgelegt, kurz um: WIR, die Nachbarn, haben die Erschließungskosten für die geplanten Grundstücke gezahlt.

Für uns als Nachbarn ist der alte Hof XXX die Keimzelle, das Herzstück, dieses Wohngebiets. Mit der jetzt geplanten engen Bebauung durch fünf weitere Gebäude wird diese zerstört.

Durch die Bebauung des alten Gartens verlieren alle anliegenden Grundstücke an Wert. Da die Bebauung direkt an unsere hinteren Gärten geplant ist und die Grundstücke in Hanglage liegen, müssen wir auch alle mit mehr Schatten und weniger Licht rechnen. Das schränkt gerade im Sommer ein Stück weit unsere Lebensqualität ein.

Die Bebauung auf der Hanglage macht uns auch aus einem weiteren Grund große Sorge. Nach den immer häufiger auftretenden Starkregenfällen in Rheine ist es für uns unverständlich, dass durch die Bebauung der Grundstücke eine noch größere Verdichtung unseres Wohngebietes in Kauf genommen wird. Die Kanalisation ist bei solchen Starkregenereignissen (wie vor kurzem) bereits jetzt oft überlastet und Keller, unser Keller inbegriffen, standen hier schon öfter unter Wasser. Selbst auf unserem Grundstück (Garten) stand das Wasser schon mehrere Zentimeter hoch, bis zum Rand der Terrassentüren. Bei einer weiteren Verdichtung durch die geplante Bebauung haben wir die Befürchtung, dass die Gefahr von Wasserschäden für alle immens vergrößert wird, da bisher auf der großen Freifläche des Grundstücks das Wasser versickern konnte. Dies ist nach der Bebauung, und der damit verbundenen Verdichtung, unserer Meinung nach, nicht mehr möglich. Wir befürchten, dass die geplante Bebauung für uns als Anwohner große Schäden bei Starkregen nach sich ziehen wird.

Dass es Planungen für das Bauvorhaben gibt, entgegen den Zusagen der Besitzer, haben wir alle als Nachbarn nur durch Zufall erfahren. Eine Absprache mit uns Anwohnern hat zu keiner Zeit stattgefunden. Dies zusammen mit den gesparten Erschließungskosten erzeugt ein mehr als schales Gefühl.

Des Weiteren befürchten wir eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation. Auch die öffentlichen Straße und Parkplätze sind durch die Anwohner der Münter- und der Nienbergstraße mit den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen damals bezahlt worden. Bereits jetzt sind die Parkplätze in beiden Straßen regelmäßig ausgelastet und belegt. Diese ist durch den Kindergarten in der Nienbergstraße in den Bring- und Holzzeiten sowieso schon mehr als kritisch. Wo noch weitere Autos parken sollen, die in jedem Fall dann hier einen Parkplatz suchen werden, ist für uns nicht zu erkennen. Aber auch die Zufahrten zu den neuen Grundstücken sind sehr eng und schmal, z.B. für Baufahrzeuge, doch vor allem für Rettungsfahrzeuge, wie Feuerwehr, sind sie nicht geeignet.

Wir behalten uns vor ggf. rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten."

Abwägungsempfehlung:

Zusicherung der Nichtbebauung/Nichtvermessung der Grundstücke

In Bezug auf die Nichtbebauung der aktuell überplanten Flächen handelt es sich um eine mündliche Aussage, die nicht schriftlich – etwa im entsprechenden Kaufvertrag – fixiert worden ist. Die Verkäuferin der Flächen stellt diese Aussage in Frage, wie eine schriftliche Stellungnahme zum Änderungsverfahren belegt. Unabhängig von der Klärung der Frage, was beim Kauf der Grundstücke mündlich vereinbart worden ist, besteht generell die Möglichkeit, Bebauungspläne – etwa im Rahmen einer städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung – zu ändern.

Zahlung Erschließungskosten

Es wird festgestellt, dass die aktuell überplanten Grundstücke im Rahmen der Abrechnung von Erschließungskosten in unterschiedlicher Weise berücksichtigt worden sind bzw. noch werden: Beim Ausbau der Münterstraße sind die Flächen gem. der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Rheine berücksichtigt worden auf Grund der zum Abrechnungszeitpunkt vorhandenen Wegeparzelle zur Fläche zwischen den Grundstücken Münterstraße 3 und 9. Bei der Abrechnung des Ausbaus der Nienbergstraße konnte die Fläche nicht berücksichtigt werden, da die heute zwischen den Gebäuden Nienbergstraße 70 und 76 vorhandene Wegeparzelle zum rückwärtigen Grundstücksbereich noch nicht vorhanden war. Die Sutrumer Straße ist bisher noch nicht endausgebaut. Nach Ausbau dieser Verkehrsfläche werden die hierüber erschlossenen Flächen ebenfalls – entsprechend den Vorgaben der Erschließungssatzung der Stadt Rheine – zu Erschließungsbeiträgen herangezogen. Es ist somit nicht richtig, dass die Nachbarn die Erschließungskosten übernehmen mussten.

Hofstelle Keimzelle des Baugebietes

Die Meinung der Nachbarn, dass es sich bei der Hofstelle um die Keimzelle des Wohnparks Dutum handelt, wird zur Kenntnis genommen. Durch die projektierte Überplanung der Freiflächen werden die eigentlichen Gebäude der Hofstelle nicht beeinträchtigt. Die Aufgabe der umgebenden Freiflächen wird zugunsten einer moderaten Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll angesehen.

Wertverlust

Durch die geplante Nachverdichtung entsteht für die angrenzenden Grundstücke eine Situation, wie sie für fast alle Grundstücke in neuen Wohngebieten gilt: Sowohl seitlich als auch im rückwärtigen Bereich grenzen Grundstücke mit Wohngebäuden an. Auf Grund der im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Firsthöhe wird die angesprochene mögliche Verschattung auf ein Minimum reduziert. Den diesbezüglichen Anregungen wird zusätzlich in der Weise entsprochen, als die Baufelder deutlich reduziert werden. Durch diese Reduzierung wird die Lage der möglichen Neubauten so festgelegt, dass eine Verschattung der Gartenbereiche weitgehend ausgeschlossen werden kann. Durch die Reduzierung der Baufelder erfolgt eine grundlegende Änderung der Planung, der Änderungsentwurf ist deshalb erneut öffentlich auszulegen.

Starkregenfälle

Generell ist festzustellen, dass ein städtisches Kanalnetz für die Art von Starkregeneignissen aus Juni 2016 nicht dimensioniert werden kann. Vielmehr sind hier die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gefragt, sich ggf. selbst gegen ent-

sprechende Ereignisse zu schützen. Die Stadt Rheine bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit an, sich von Fachleuten über die baulichen Möglichkeiten der Gebäudesicherung beraten zu lassen, um sich vor Starkregenereignissen zu schützen. Im Änderungsbereich wird - entsprechend der Umgebungsbebauung - eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit dieser Vorgabe wird der gem. Baunutzungsverordnung maximal zulässige Wert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich unterschritten. Als Ergebnis ist nur eine geringere Versiegelung möglich, wodurch der Oberflächenabfluss reduziert wird.

Information über Änderungsinhalte

Es bestand keine Informationspflicht des betreffenden Grundstückseigentümers/bzw. dessen Erben, die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über die von ihm beantragte Änderung des Bebauungsplanes zu informieren. Hier ist vielmehr auf die durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritte zu verweisen: Die notwendigen Schritte - Beschluss über die Änderung in öffentlicher Sitzung des Fachausschusses, ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Offenlegungsbeschlusses - sind erfolgt. Das Änderungsverfahren ist damit rechtskonform abgelaufen.

Verschärfung Parkplatzsituation

Im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen wird der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft. Gegenwärtig wird pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Auch für die Baumaßnahmen der Einwender ist dieser Stellplatzschlüssel im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden angewendet worden. Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze sind nicht für das Abstellen von Fahrzeugen der Eigentümer/Bewohner des Wohngebietes gedacht, sondern für Besucher des Gebietes vorgesehen. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen.

Zufahrten

Es wird festgestellt, dass eine Zufahrtsbreite von 3,00 m ausreichend ist, um den üblichen Zufahrtsverkehr zu gewährleisten. Auch die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist gegeben, da z. B. die Feuerwehr, sofern eine direkte Zufahrt nicht möglich ist, mit Schlauchleitungen arbeitet. Hierbei darf die Wegstrecke jedoch nicht länger als 50 m sein. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall nicht überschritten. Sofern bestimmte Baufahrzeuge das Grundstück nicht direkt anfahren können, ist dieses ggf. mit kleineren Fahrzeugen anzudienen. Darüber hinaus ist bereits an mehreren Stellen im Wohnpark Dutum mit einer vergleichbaren Erschließung gearbeitet worden: u.a. werden die Gebäude Selbertstraße 16 und 18 über einen 3,00 m breiten Privatweg erschlossen, während die Selbertstraße - genau wie die Münterstraße - eine Breite von ca. 6,00 m aufweist.

Rechtliche Schritte

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender sich vorbehalten, rechtliche Schritte gegen die in Frage stehende Planung einzuleiten.

1.2 Anlieger der Münterstraße, Rheine; Schreiben vom 10. Juli 2016

Inhalt:

„Zur oben genannten geplanten Bauplanänderung haben wir als Nachbarn folgende Eingaben zu machen.

Wir haben unser Grundstück 2005 von Frau XXX erworben. Bei der Kaufabwicklung haben wir mit ihr mehrmals darüber gesprochen, dass wir uns für dieses Grundstück entschieden haben, weil es an einen alten gewachsenen Garten grenzt. Dies war für uns ein ausschlaggebendes Argument. Frau XXX hat uns dabei mehrfach versichert, dass dies auch weiter so erhalten bleiben soll. Es soll nicht bebaut werden und der alte Obst- und Bauerngarten mit den Gehölzen soll so erhalten bleiben. So haben wir in gutem Glauben den Kaufvertrag unterschrieben.

Da bei der Erstellung des Bauplans für unser Wohngebiet dieses Grundstück auf den ausdrücklichen Wunsch der Familie XXX nicht vermessen wurden, sondern erst mal außen vorgelassen wurde, hat Familie XXX damals keine Erschließungskosten gezahlt. Auch dies unterstreicht nochmal die ursprüngliche Absicht, diese Grundstücke nicht zu bebauen. Die Erschließungskosten wurden anteilig auf alle anderen Anwohner umgelegt, kurz um: WIR, die Nachbarn, haben die Erschließungskosten für die geplanten Grundstücke gezahlt.

Für uns als Nachbarn ist der alte Hof XXX die Keimzelle, das Herzstück, dieses Wohngebiets. Mit der jetzt geplanten engen Bebauung durch fünf weitere Gebäude wird diese zerstört.

Durch die Bebauung des alten Gartens verlieren alle anliegenden Grundstücke an Wert. Da die Bebauung direkt an unsere hinteren Gärten geplant ist und die Grundstücke in Hanglage liegen, müssen wir auch alle mit mehr Schatten und weniger Licht rechnen. Das schränkt gerade im Sommer ein Stück weit unsere Lebensqualität ein.

Die Bebauung auf der Hanglage macht uns auch aus einem weiteren Grund große Sorge. Nach den immer häufiger auftretenden Starkregenfällen in Rheine ist es für uns unverständlich, dass durch die Bebauung der Grundstücke eine noch größere Verdichtung unseres Wohngebietes in Kauf genommen wird. Die Kanalisation ist bei solchen Starkregenereignissen (wie vor kurzem) bereits jetzt oft überlastet und Keller, unser Keller inbegriffen, standen hier schon öfter unter Wasser. Selbst auf unserem Grundstück (Garten) stand das Wasser schon mehrere Zentimeter hoch, bis zum Rand der Terrassentüren. Bei einer weiteren Verdichtung durch die geplante Bebauung haben wir die Befürchtung, dass die Gefahr von Wasserschäden für alle immens vergrößert wird, da bisher auf der großen Freifläche des Grundstücks das Wasser versickern konnte. Dies ist nach der Bebauung, und der damit verbundenen Verdichtung, unserer Meinung nach, nicht mehr möglich. Wir befürchten, dass die geplante Bebauung für uns als Anwohner große Schäden bei Starkregen nach sich ziehen wird.

Dass es Planungen für das Bauvorhaben gibt, entgegen den Zusagen der Besitzer, haben wir alle als Nachbarn nur durch Zufall erfahren. Eine Absprache mit uns Anwohnern hat zu keiner Zeit stattgefunden. Dies zusammen mit den gesparten Erschließungskosten erzeugt ein mehr als schales Gefühl.

Des Weiteren befürchten wir eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation. Auch die öffentlichen Straße und Parkplätze sind durch die Anwohner der Münter- und der Nienbergstraße mit den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen damals bezahlt worden. Bereits jetzt sind die Parkplätze in beiden Straßen regelmäßig ausgelastet und belegt. Diese ist durch den Kindergarten in der Nienbergstraße in den Bring- und Holzzeiten sowieso schon mehr als kritisch. Wo noch weitere Autos parken sollen, die in jedem Fall dann hier einen Parkplatz suchen werden, ist für uns nicht zu erkennen. Aber auch die Zufahrten zu den neuen Grundstücken sind sehr eng und schmal, z.B. für Baufahrzeuge, doch vor allem für Rettungsfahrzeuge, wie Feuerwehr, sind sie nicht geeignet.

Wir behalten uns vor ggf. rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten."

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen entsprechen den Inhalten der Eingabe unter Punkt I 1.1. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

1.3 Bewohner Konrad-Adenauer-Ring, Rheine und Bewohner Messingen;

Schreiben vom 7. Juli 2016

Inhalt:

„Meine Lebensgefährtin, Frau XXX, wohnhaft in Rheine, Konrad-Adenauer-Ring XXX und ich (XXX, XXXweg X, 49832 Messingen) beabsichtigen ein Grundstück, welches im o.a. Bebauungsplan liegt, zu erwerben.

Es handelt sich hierbei um das Grundstück, das direkt an der Sutrumer Str., neben dem Grundstück der Familie XXX (Sutrumer Str. 97) liegt.

Rechts neben diesem Grundstück befindet sich ein Kotten älteren Baujahres.

Wir beabsichtigen dieses Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach zu bebauen.

Links neben unserem Bauvorhaben befindet sich bereits ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach.

Weiterhin haben uns die Bewohner dieses Gebäudes (die Familie XXX) versichert, dass von deren Seite keinerlei Einwendungen gegen unser Bauvorhaben bestehen.

Die Familie XXX begrüßt sogar die von uns beabsichtigte Bauform.

Auch passt ein weiteres zweigeschossiges Gebäude sehr gut in das bisherige Straßenbild.

Begründung:

Bei Einfahrt von der Zeppelinstraße in die Sutrumer Straße wird diese Straße von zweigeschossigen Gebäuden, teilweise auch mit Flachdächern ausgestattet, gesäumt.

Die Bebauung des Straßenzugs mit zweigeschossigen Gebäuden zieht sich bis zu unserem Bauvorhaben.

Der Kotten (rechts liegend von unserem Bauvorhaben) liegt ca. 30 Meter von der Sutrumer Straße zurück und wird zudem von einigen großen Bäumen von dem Straßenzug abgegrenzt.

Insofern ist ein Abschluss der zweigeschossigen Bebauung aus städtebaulicher Sicht m.E. sinnvoll und passt hervorragend ins Straßenbild.

Eine eingeschossige Bebauung würde das Straßenbild negativ beeinflussen, da der gesamte Straßenzug zur linken Straßenseite ausschließlich zweigeschossig bebaut ist. Ein eingeschossiges Gebäude würde negativ im Straßenbild zur Geltung kommen.

Zudem wäre es das einzige eingeschossige Gebäude an der linken Straßenseite.

Aus Rücksicht auf alle potentiellen Nachbarn wären wir bereit im Obergeschoss auf Balkone oder einer Loggia zu verzichten.

Zur Gartenseite sind lediglich zwei Zimmer mit Fenster geplant.

Ebenso würden wir, falls gewünscht, im OG auf Fenster an der Ostseite unseres Gebäudes verzichten.

Selbst auf ein Flachdach könnten wir verzichten und stattdessen das Gebäude mit einem Zeltdach oder Walmdach ausstatten, falls es gewünscht wird.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Antrages."

Abwägungsempfehlung:

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im Umfeld der ehemaligen Hofstelle setzt die in der Örtlichkeit vorhandene architektonische Gestaltung fort: Bereits auf der Westseite der Bauernhauses ist ein eingeschossiger Neubau entstanden. Die Festschreibung einer eingeschossigen Bauweise auf den weiteren Baufeldern in direkter Nachbarschaft zur Hofstelle wird deshalb aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll angesehen. Die Dominanz der Hofstelle wird damit erhalten und nicht durch eine zweigeschossige Bebauung zu sehr beeinträchtigt. Der Forderung nach einer zweigeschossigen Bauweise wird deshalb nicht entsprochen.

1.4 Anlieger der Nienbergstraße, Rheine;

Schreiben vom 2. Juli 2016

Inhalt:

Zur oben genannten geplanten Bauplanänderung haben wir als Nachbarn folgende Eingaben zu machen.

Wir haben unser Grundstück 2006 von Frau XXX erworben, und man versicherte uns, dass das angrenzende Grundstück mit gewachsenem Grün nicht bebaut werden sollte. Auch aus diesem Grund entschieden wir uns für das Grundstück.

Da bei der Erstellung des Bauplans für unser Wohngebiet dieses Grundstück auf den ausdrücklichen Wunsch der Familie XXX nicht vermessen wurden, sondern erst mal außen vorgelassen wurde, hat Familie XXX damals keine Erschließungskosten gezahlt. Auch dies unterstreicht nochmal die ursprüngliche Absicht, diese Grundstücke nicht zu bebauen. Die Erschließungskosten wurden anteilig auf alle anderen Anwohner umgelegt, kurz um: WIR, die Nachbarn, haben die Erschließungskosten für die geplanten Grundstücke gezahlt.

Für uns als Nachbarn ist der alte Hof XXX die Keimzelle, das Herzstück, dieses Wohngebiets. Mit der jetzt geplanten engen Bebauung durch fünf weitere Gebäude wird diese zerstört.

Durch die Bebauung des alten Gartens verlieren alle anliegenden Grundstücke an Wert. Da die Bebauung direkt an unsere hinteren Gärten geplant ist und die Grundstücke in Hanglage liegen, müssen wir auch alle mit mehr Schatten und weniger Licht rechnen. Das schränkt gerade im Sommer ein Stück weit unsere Lebensqualität ein.

Die Bebauung auf der Hanglage macht uns auch aus einem weiteren Grund große Sorge. Nach den immer häufiger auftretenden Starkregenfällen in Rheine ist es für uns unverständlich, dass durch die Bebauung der Grundstücke eine noch größere Verdichtung unseres Wohngebietes in Kauf genommen wird. Die Kanalisation ist bei solchen Starkregenereignissen bereits jetzt oft überlastet und Keller standen hier schon öfter unter Wasser. Dies galt/gilt auch für unseren Keller, so geschehen in den Jahren 2007, 2010, 2013 und kürzlich im Juni 2016, obwohl wir seit 2007 viele verschiedene Maßnahmen zum Schutze unseres Kellers vor den Wassermassen ergriffen haben.

Bei einer weiteren Verdichtung durch die geplante Bebauung haben wir die Befürchtung, dass die Gefahr von Wasserschäden für alle immens vergrößert wird, da bisher auf der großen Freifläche des Grundstücks das Wasser versickern konnte. Dies ist nach der Bebauung, und der damit verbundenen Verdichtung, unserer Meinung nach, nicht mehr möglich. Wir befürchten, dass die geplante Bebauung für uns als Anwohner große Schäden bei Starkregen nach sich ziehen wird.

Dass es Planungen für das Bauvorhaben gibt, entgegen den Zusagen der Besitzer, haben wir alle als Nachbarn nur durch Zufall erfahren. Eine Absprache mit uns Anwohnern hat zu keiner Zeit stattgefunden. Dies zusammen mit den gesparten Erschließungskosten erzeugt ein mehr als schales Gefühl.

Des Weiteren befürchten wir eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation. Auch die öffentlichen Straße und Parkplätze sind durch die Anwohner der Münster- und der Nienbergstraße mit den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen damals bezahlt worden. Bereits jetzt sind die Parkplätze in beiden Straßen regelmäßig ausgelastet und belegt. Diese ist durch den Kindergarten in der Nienbergstraße in den Bring- und Holzzeiten sowieso schon mehr als kritisch. Wo noch weitere Autos parken sollen, die in jedem Fall dann hier einen Parkplatz suchen werden, ist für uns nicht zu erkennen. Aber auch die Zufahrten zu den neuen Grundstücken sind sehr eng und schmal, z.B. für Baufahrzeuge, doch vor allem für Rettungsfahrzeuge, wie Feuerwehr, sind sie nicht geeignet.

Wir behalten uns vor ggf. rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten."

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen entsprechen den Inhalten der Eingabe unter Punkt I 1.1. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

1.5 Anlieger der Münterstraße, Rheine;

Schreiben vom 1. Juli 2016

Inhalt:

„Zur oben genannten geplanten Bauplanänderung haben wir als Nachbarn folgende Eingaben zu machen.

Im Jahr 2003 kauften wir unser Grundstück an der Münterstraße XX, besonders gut gefiel uns, das dort angrenzend an unseren Garten ein altes Bauernhaus (Hofstelle XXX) mit alter Naturhecke und altem Baumbestand war. Nach kurzer Zeit kamen wir in Kontakt mit dem Ehepaar XXX/XXX die in dem Bauernhaus wohnten, zu diesem Zeitpunkt erzählte uns XXX (Tochter von Frau XXX), dass das Grundstück mit dem alten Baumbestand immer so bleiben soll, da sie immer „so im Wald wohnen wollte“. Auch war nie die Rede davon, dass überhaupt dort mal das Bauernhaus zugebaut werden soll, dies sagte XXX zu diesem Zeitpunkt mehrmals. Leider verstarb XXX vor einigen Jahren.

Da bei der Erstellung des Bauplans für unser Wohngebiet dieses Grundstück auf den ausdrücklichen Wunsch der Familie XXX nicht vermessen wurden, sondern erst mal außen vorgelassen wurde, hat Familie XXX damals keine Erschließungskosten gezahlt. Dies unterstreicht nochmal die ursprüngliche Absicht, diese Grundstücke nicht zu bebauen. Somit wurden die Erschließungskosten auf alle umliegenden Nachbarn umgelegt, kurz gesagt: Wir haben die Erschließungskosten der geplanten Grundstücke bezahlt!!!

Durch die Bebauung des alten Gartens verlieren die anliegenden Grundstücke an Wert. Da die Bebauung direkt an unsere Gärten geplant ist und die Grundstücke in Hanglage liegen, müssen wir auch mit mehr Schatten und weniger Licht rechnen. Dort wo jetzt eine wunderschöne Hecke steht, die auf jeden Fall erhaltenswert ist (Nistplätze für Vögel usw.) soll demnächst Beton stehen!!

Die Bebauung der Hanglage macht uns aus einem weiteren Grund Sorge. Nach den immer häufiger auftretenden Starkregenfällen in Rheine, ist es für uns unverständlich, dass durch die Bebauung der Grundstücke eine noch größere Verdichtung unseres Wohngebietes in Kauf genommen wird. Wir haben keinen Keller und durch den Regen im Jahr 2005 einen Schaden von fast 10.000 € gehabt (Wasser drückte sich in die Bodenplatte) auch haben wir ja nach dem Starkregen letzte Woche wieder einen immensen Schaden. Dieses Problem wird noch schlimmer, wenn die Grundstücke noch bebaut werden. Wo soll das Wasser dann noch hin?

Dass es Planungen für das Bauvorhaben gibt, entgegen der Zusage der Besitzer, haben wir nur durch Zufall erfahren. Ein Gespräch mit uns Anwohnern hat zu keiner Zeit stattgefunden. Dies zusammen mit den Erschließungskosten erzeugt mehr als ein komisches Gefühl! Auf Deutsch gesagt: Man fühlt sich arg veräppelt!!

Außerdem wird die Parkplatzsituation noch verschärft, unsere Straße ist 6 m breit und eine verkehrsberuhigte Zone. Schon jetzt muss auf die Nienbergstraße ausgewichen werden, und auch dort sieht es durch die Kita nicht anders aus.

Ebenso möchten wir darauf hinweisen, dass die Einfahrt zu den Grundstücken nur 3 m breit ist, da unsere Münterstraße ja schon sehr schmal ist, wie soll im Brandfall ein Feuerwehrfahrzeug dort zu den Grundstücken gelangen, dies darf auf keinem Fall vergessen werden.

Wir behalten uns vor ggf. rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten."

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen entsprechen den Inhalten der Eingabe unter Punkt I 1.1. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Vorhandene Hecke

Der vorgetragenen Anregung bezüglich der vorhandenen Hecke wird gefolgt. In den Änderungsentwurf wird ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume und Sträucher aufgenommen.

1.6 Anlieger der Nienbergstraße, Rheine; Schreiben vom 26. Juni 2016

Inhalt:

„Zur oben genannten geplanten Bauplanänderung haben wir als Nachbarn der Nienbergstraße XX folgende Eingaben zu machen.

Wir haben unser Grundstück 2005 von Frau XXX erworben. Bei der Kaufabwicklung haben wir mit ihr mehrmals darüber gesprochen, dass wir uns für dieses Grundstück entschieden haben, weil es an einen alten gewachsenen Garten grenzt. Dies war für uns ein ausschlaggebendes Argument. Frau XXX hat uns dabei mehrfach versichert, dass dies auch weiter so erhalten bleiben soll. Es soll nicht bebaut werden und der alte Obst- und Bauerngarten mit den Gehölzen soll so erhalten bleiben. So haben wir in gutem Glauben den Kaufvertrag unterschrieben.

Da bei der Erstellung des Bauplans für unser Wohngebiet dieses Grundstück auf den ausdrücklichen Wunsch der Familie XXX nicht vermessen wurden, sondern erst mal außen vorgelassen wurde, hat Familie XXX damals keine Erschließungskosten gezahlt. Auch dies unterstreicht nochmal die ursprüngliche Absicht, diese Grundstücke nicht zu bebauen. Die Erschließungskosten wurden anteilig auf alle

anderen Anwohner umgelegt, kurz um: WIR, die Nachbarn, haben die Erschließungskosten für die geplanten Grundstücke gezahlt.

Für uns als Nachbarn ist der alte Hof XXX die Keimzelle, das Herzstück, dieses Wohngebiets. Mit der jetzt geplanten engen Bebauung durch fünf weitere Gebäude wird diese zerstört.

Durch die Bebauung des alten Gartens verlieren alle anliegenden Grundstücke an Wert. Da die Bebauung direkt an unsere hinteren Gärten geplant ist und die Grundstücke in Hanglage liegen, müssen wir auch alle mit mehr Schatten und weniger Licht rechnen. Das schränkt gerade im Sommer ein Stück weit unsere Lebensqualität ein.

Die Bebauung auf der Hanglage macht uns auch aus einem weiteren Grund große Sorge. Nach den immer häufiger auftretenden Starkregenfällen in Rheine ist es für uns unverständlich, dass durch die Bebauung der Grundstücke eine noch größere Verdichtung unseres Wohngebietes in Kauf genommen wird. Die Kanalisation ist bei solchen Starkregenereignissen (wie vor kurzem) bereits jetzt oft überlastet und Keller, unser Keller inbegriffen, standen hier schon öfter unter Wasser. Selbst auf unserem Grundstück (Garten) stand das Wasser schon mehrere Zentimeter hoch, bis zum Rand der Terrassentüren. Bei einer weiteren Verdichtung durch die geplante Bebauung haben wir die Befürchtung, dass die Gefahr von Wasserschäden für alle immens vergrößert wird, da bisher auf der großen Freifläche des Grundstücks das Wasser versickern konnte. Dies ist nach der Bebauung, und der damit verbundenen Verdichtung, unserer Meinung nach, nicht mehr möglich. Wir befürchten, dass die geplante Bebauung für uns als Anwohner große Schäden bei Starkregen nach sich ziehen wird.

Dass es Planungen für das Bauvorhaben gibt, entgegen den Zusagen der Besitzer, haben wir alle als Nachbarn nur durch Zufall erfahren. Eine Absprache mit uns Anwohnern hat zu keiner Zeit stattgefunden. Dies zusammen mit den gesparten Erschließungskosten erzeugt ein mehr als schales Gefühl.

Des Weiteren befürchten wir eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation. Auch die öffentlichen Straße und Parkplätze sind durch die Anwohner der Münter- und der Nienbergstraße mit den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen damals bezahlt worden. Bereits jetzt sind die Parkplätze in beiden Straßen regelmäßig ausgelastet und belegt. Diese ist durch den Kindergarten in der Nienbergstraße in den Bring- und Holzzeiten sowieso schon mehr als kritisch. Wo noch weitere Autos parken sollen, die in jedem Fall dann hier einen Parkplatz suchen werden, ist für uns nicht zu erkennen.

Sie als Stadt haben zwar reagiert und sind in den Änderungen etwas anliegerfreundlicher geworden, aber auch diese Planung ist für uns nicht akzeptabel. Es dürfen nicht einfach die damalige Zusage des Verkäufers und die Entscheidung der Stadt Rheine bei den jetzigen Planungen ignoriert werden, nur weil sich Besitzverhältnisse und Interessen geändert haben.

Bitte bedenken Sie dieses bei Ihrer weiteren Beratung. Wir erwarten Ihre Stellungnahme.

Wir behalten uns vor ggf. rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten."

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen entsprechen weitgehend den Inhalten der Eingabe unter Punkt I 1.1. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Änderung der Planinhalte

Die ursprünglich von den Antragstellern bei der Verwaltung vorgelegten Änderungsinhalte wurden auf Grund der Erfahrung der Stadtplanung bei vergleichbaren Verfahren im Sinne einer nachbarverträglichen Planung geändert: Insbesondere wurde die Zahl der Vollgeschosse von „II“ auf „I“ reduziert und die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine begrenzt. Diese veränderte Planung wurde von der Verwaltung dem Fachausschuss zum Verfahrensstart vorgestellt und als Änderungsinhalt beschlossen. Auf Grund der insgesamt vorgetragenen Anregungen zum Planinhalt wird die Planung nochmals verändert: Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass von den möglichen Neubauten nur eine sehr geringe Verschattung von Nachbargärten insbesondere in den Mittag- und Abendstunden zu erwarten ist. Darüber hinaus wird die vorhandene Hecke entlang der Ostseite zur vorhandenen Bebauung entlang der Münterstraße mit einem Erhaltungsgebot belegt. Durch das so entstehende Maßnahmenpaket werden die Auswirkungen für die Nachbarschaft so gering wie möglich gehalten: Unter diesen Voraussetzungen kann dem öffentlichen Interesse an einer Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die projektierte Nachverdichtung gegenüber einer Nichtbebauung der Flächen Vorrang eingeräumt werden.

1.7 Anlieger der Münterstraße, Rheine;

Schreiben vom 23. Juni 2016

Inhalt:

„Zur oben genannten geplanten Bauplanänderung im Flur 844 haben wir als Anlieger folgende Eingaben zu machen.

„Die städtebauliche Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schätzen und zu verbessern. Darüber hinaus soll die städtebauliche Gestalt und das typische Orts- und Landschaftsbild von Rheine erhalten und entwickelt werden.“ Wir gehen fest davon aus, dass dieser Satz, den man auf der Seite der Stadtverwaltung lesen kann, auch für den Wohnpark Dutum gilt.

Der historische Kern des Wohnparks Dutum, woraus der ganze Wohnpark seit 2002 entstanden ist, wird im Grunde vernichtet, aufgeteilt auf bauliche Normen und Maßen. Alle Anlieger, die dem Grundstück der Familie XXX angrenzen, haben damit gerechnet, dass die Grünzone erhalten bleibt und somit ihre Gärten, Terrassen zu dem Grünen Gürtel ausgerichtet haben. Und nach dem heutigen Stand müsse wir befürchten den Verlust der Wohnqualität durch enge Hinterhofbebauung, Wertverlust unserer Objekte und Vernichtung des Baumbestandes sowie die Einengung des Lebensraumes zahlreicher Tiere. Der Innenhof hat sich zu einer

echten Oase entwickelt, wo zahlreiche Tiere und Vögel heimisch sind (wie Fledermäuse, Waldeule).

Wir haben 2002 das Grundstück (Flur XXX) im Guten Wissen und Gewissen von der Familie XXX erworben. Sowie Frau und Herr XXX als auch die Maklerin, versicherten uns, dass das Grundstück der Familie XXX nicht bebaut wird. Da wir die ersten Käufer waren, hatten wir mehrere andere Optionen ein anders Grundstück zu erwerben, jedoch das Wissen darüber, dass die große Wiese mit den alten Obstbäumen Bestand erhalten bleibt, bewegte uns dazu, dieses Grundstück zu erwerben.

Auf die Frage darauf, welchen Zweck der drei Meter Streifen neben unserem Grundstück erfüllen soll, hat damals Herr XXX geantwortet, es sei nur dafür da, damit er sein Grundstück von jeder Seite mit kleinen Geräten (z.B. Aufsitzrasenmäher) erreichen kann. Somit ist der Dreimeter-Streifen nicht mal geeignet als Zufahrt, denn es fehlt von der Münterstraße die Einmündung (Abschrägung 45°) um von der schmalen (6 Meter) Straße mit einem größeren Wagen, wie Umzugswagen, Bauwagen oder Feuerwehr in den drei Meter Streifen reinfahren zu können.

Die vorgeplante Bebauung ist eine Zumutung für die Anlieger und hat kein grundlegendes Konzept, wenn man die Grünanlage im Ganzen sieht, da ein altes Bauernhaus mit einer Jahrhundert Geschichte rundum mit Neubauten umringt wird. Um die geplante Begrenzung bis auf eingeschossige Gebäude stellt keine Lösung für das Problem.

In diesem Gebiet werden so viele Grünflächen geschaffen und bei einem bestehenden Grüngürtel steht zur Debatte diesen zu vernichten. Das klingt etwas widersprüchlich, besonders nach dem in dem ersten Teil der Sitzung eine halbe Stunde lang über „Masterplan Grün“ berichtet wurde.

Außerdem bietet die Münterstraße viel zu wenige Parkplätze, so dass es heute schon oft zu starken Park-Problemen führt. Durch weitere Verdichtung wird es zu noch mehr Chaos auf der Straße führen.

Ein weiteres Problem, was wir sehen, was die Ereignisse der letzten Tage gezeigt haben, durch weitere Verdichtung sowie Abbau von Grünflächen (Wiese) werden in der Zukunft zu noch stärkeren Überflutungen unserer Grundstücke, Terrassen und Kellern führen. Da das geplante Projekt in der Hanglage liegt und da wir in einem Klippbodenbereich uns befinden, sind weitere Überflutungen unvermeidbar.

Laut Rechtsanwalt, grundsätzlich ist das eine Hinterhofbebauung und kein normales Baugebiet. Und im Falle Hinterhofbebauung müssen die Interessen der Nachbarn und Anlieger mit berücksichtigt werden. Wird wurden zu keinem Zeitpunkt von der Familie XXX darüber informiert und über das Bauvorhaben haben wir nur per Zufall erfahren.

Wir behalten uns vor ggf. rechtliche Schritte gegen das geplante Vorhaben einzuleiten."

Abwägungsempfehlung:

Städtebauliches Leitbild

Es wird festgestellt, dass die projektierte Nachverdichtung dem dargestellten Ziel folgt, das typische Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Durch die festgesetzten Inhalte – eingeschossige Bauweise, eine Wohneinheit pro Gebäude – wird die bauliche Entwicklung in einer Weise erfolgen, die dem genannten Leitbild entspricht. Durch die moderate Nachverdichtung wird dem Verbrauch von freiem Landschaftsraum für die bauliche Entwicklung tendenziell entgegengewirkt. Dies entspricht den landesplanerischen Vorgaben, den baulich nicht genutzten Außenbereich zu schützen.

Hofstelle Keimzelle des Baugebietes

Die Meinung, dass es sich bei der Hofstelle um eine Keimzelle des Wohnparks Dutum handelt, wird zur Kenntnis genommen. Durch die projektierte Überplanung der Freiflächen werden die eigentlichen Gebäude der Hofstelle nicht beeinträchtigt, die Aufgabe der umgebenden Freiflächen wird zugunsten einer moderaten Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll angesehen.

Verlust der Wohnqualität/Hinterhofbebauung/Wertverlust

Durch die geplante Nachverdichtung entsteht für die angrenzenden Grundstücke eine Situation, wie sie für fast alle Grundstücke in neuen Wohngebieten gilt: Sowohl seitlich als auch im rückwärtigen Bereich grenzen Grundstücke mit Wohngebäuden an. Auf Grund der im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Firsthöhe wird die angesprochene mögliche Verschattung auf ein Minimum reduziert. Den diesbezüglichen Anregungen wird zusätzlich in der Weise entsprochen, als die Baufelder deutlich reduziert werden. Durch diese Reduzierung wird die Lage der möglichen Neubauten so festgelegt, dass eine Verschattung der Gartenbereiche weitgehend ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der möglichen Verdichtung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 der Wert aufgenommen, der auch für die umgebende Bebauung gilt. Mit einer GRZ von 0,3 wird der gem. Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Höchstwert von 0,4 deutlich unterschritten. Es kann deshalb nicht von einer „engen Hinterhofbebauung“ oder einem Wertverlust der Grundstücke gesprochen werden.

Vorhandener Bewuchs

Der aufstehende Bewuchs wird zum Teil erhalten, insbesondere die östlich im Plangebiet vorhandene Heckenstruktur wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Bezüglich des angesprochenen Verlustes des Lebensraums von Tieren wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen, die Bestandteil des Änderungsverfahrens ist. Diese Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben keine Verbotstatbestände nach den Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Die Vorgaben finden sich z.T. auch als Festsetzung im Änderungsplan.

Zusicherung der Nichtbebauung

In Bezug auf die Nichtbebauung der aktuell überplanten Flächen handelt es sich um eine mündliche Aussage, die nicht schriftlich – etwa im entsprechenden Kaufvertrag – fixiert worden ist. Die Verkäuferin der Flächen stellt diese Aussage in Frage, wie eine entsprechende Stellungnahme im Änderungsverfahren belegt.

Unabhängig von der Klärung der Frage, was beim Kauf der Grundstücke mündlich vereinbart worden ist, besteht generell die Möglichkeit, Bebauungspläne – etwa im Rahmen einer städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung – zu ändern.

Zufahrten

Bezüglich der Zufahrten wird festgestellt, dass eine Zufahrtsbreite von 3,00 m ausreichend ist, um den üblichen Zufahrtsverkehr zu gewährleisten. Auch die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist gegeben, da z. B. die Feuerwehr, sofern eine direkte Zufahrt nicht möglich ist, mit Schlauchleitungen arbeitet. Hierbei darf die Wegstrecke jedoch nicht länger als 50 m sein. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall nicht überschritten. Sofern bestimmte Baufahrzeuge das Grundstück nicht direkt anfahren können, kann dieses mit kleineren Fahrzeugen angeeignet werden. Darüber hinaus ist bereits an mehreren Stellen im Wohnpark Dutum mit einer vergleichbaren Erschließung gearbeitet worden: u.a. werden die Gebäude Selbertstraße 16 und 18 über einen 3,00 m breiten Privatweg ohne Abschrägung erschlossen, während die Selbertstraße – genau wie die Münterstraße – eine Breite von ca. 6,00 m aufweist. Bei der Stadt Rheine sind keine Rückmeldungen bekannt, dass die Andienung nicht ausreichend ist.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung verfolgen das Ziel einer moderaten Nachverdichtung. Mit der Nachverdichtung wird das gesamtstädtische Ziel verfolgt, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für bauliche Nutzungen zu reduzieren. Dabei wird über die getroffenen Festsetzungen – insbesondere die eingeschossige Bebauung, die Festsetzung von nur einer Wohneinheit pro Gebäude und die exakte Festsetzung von überbaubaren Flächen – eine gebietsverträgliche Bauweise gesichert, die auch auf das vorhandene ehemalige Bauernhaus Rücksicht nimmt.

Grünfläche/Masterplan Grün

Es wird festgestellt, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um einen Grüngürtel handelt, sondern um eine private Freifläche, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Wohnpark Dutum ist von einem großzügigem Grüngürtel durchzogen, der der Öffentlichkeit zugänglich ist. In diesen Grünbereich ist ein Wegenetz integriert, das an vielen Stellen direkten Anschluss an die Wohnbebauung bietet. Der angesprochene Masterplan Grün befindet sich gegenwärtig noch in der Konzeptionierung. Nach dem jetzigen Verfahrensstand wird er sich jedoch vornehmlich mit öffentlich zugänglichen Grünflächen beschäftigen, sodass die jetzt überplante Fläche – auch bei Erhalt – nicht in das Konzept einbezogen wird.

Verschärfung Parkplatzsituation

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft wird. Gegenwärtig wird pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Auch für die Baumaßnahmen der Einwander ist dieser Stellplatzschlüssel im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden angewendet worden. Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätze sind nicht für das Abstellen von Fahrzeugen der Eigentümer/Bewohner des Wohngebietes gedacht, sondern für Besucher des Gebietes vorgesehen. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf

dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen.

Starkregenfälle

Generell ist festzustellen, dass ein städtisches Kanalnetz für die Art von Starkregenereignissen aus Juni 2016 nicht dimensioniert werden kann. Vielmehr sind hier die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gefragt, sich ggf. selbst gegen entsprechende Ereignisse zu schützen. Die Stadt Rheine bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit an, sich von Fachleuten über die baulichen Möglichkeiten der Gebäudesicherung beraten zu lassen, um sich vor Starkregenereignissen zu schützen. Im Änderungsbereich wird - entsprechend der Umgebungsbebauung - eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit dieser Vorgabe wird der gem. Baunutzungsverordnung maximal zulässige Wert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich unterschritten. Als Ergebnis ist nur eine geringere Versiegelung möglich, wodurch der Oberflächenabfluss reduziert wird.

Hinterhofbebauung?

Es wird festgestellt, dass die projektierte Nachverdichtung einer allgemein üblichen Bauweise folgt. So finden sich im Wohnpark Dutum an mehreren Stellen Wohngebäude in sog. zweiter Reihe. Es kann deshalb nicht von einer Hinterhofbebauung gesprochen werden. Die Interessen der angrenzenden Bewohner sind in die Ausgestaltung der Festsetzungen eingegangen (Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, eingeschossige Bauweise, eingegrenzte Baufelder).

Information über Planänderung

Es bestand keine Informationspflicht des betreffenden Grundstückseigentümers/bzw. dessen Erben, die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über die von ihm beantragte Änderung des Bebauungsplanes zu informieren. Hier ist vielmehr auf die durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritte zu verweisen: Die notwendigen Schritte - Beschluss über die Änderung in öffentlicher Sitzung des Fachausschusses, ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Offenlegungsbeschlusses - sind erfolgt. Das Änderungsverfahren ist damit rechtskonform abgelaufen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender sich vorbehalten, rechtliche Schritte gegen die in Frage stehende Planung einzuleiten.

1.8 Anlieger der Münterstraße, Rheine;

Schreiben vom 20. Juni 2016

Inhalt:

„Auf der Ratssitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. 06. 2016 wird unter Punkt 9 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 verhandelt.

Mit dieser Änderung sind wir als Anwohner der Münterstraße nicht einverstanden.

Uns wurde das Grundstück Münterstraße X von Frau XXX mit der Zusage verkauft, dass das unserem Grundstück angrenzende Grundstück auch zukünftig nicht bebaut werden solle. Diese Zusage wurde durch die Tatsache bekräftigt,

dass die Stadt Rheine für die jetzt zur Diskussion stehenden Grundstücke rund um das alte Bauernhaus keine Erschließungskosten eingefordert hat.

Wir hatten keinerlei Gründe diese zu bezweifeln und haben daher im guten Glauben dieses Grundstück gekauft, obwohl noch reichlich Grundstücke zum Grünstreifen gelegen frei waren.

Diese besondere Lage und unverbaubare Blick auf ein Bauernhaus mit Bauerngarten hat sich im Kaufpreis nieder geschlagen wird nun durch die gewünschte Änderung so verschlechtert, das wir mit einem enormen Wertverlust unserer Immobilie rechnen müssen. Außerdem befürchten wir eine umfassende Vernichtung des aktuellen Grünbestandes (alte Bauernhecken), der grünen Lunge des Wohnparks Dutum.

Es ist im Vorfeld niemand auf uns zugekommen um uns über die Änderungswünsche des aktuellen Grundstücksbesitzers zu informieren, sodass wird schon den Eindruck haben, dass die Änderung heimlich durchgezogen werden sollte. Wir haben nur durch Zufall erfahren, dass das Grundstück bebaut werden soll, weil wir die Herren, die die aktuellen Baumbestände erfassten, gesehen und befragt haben. So war der Weg ins Rathaus nicht weit, um von den umfassenden Änderungswünschen zu erfahren.

Sie als Stadt haben zwar reagiert und die Änderungswünsche etwas anliegerfreundlicher in ihre Pläne aufgenommen, aber auch das ist für uns nicht zu akzeptieren. Es dürfen ja nicht einfach die damalige Zusage des Verkäufers und die Entscheidung der Stadt Rheine ignoriert werden, nur weil sich Besitzverhältnisse und Interessen geändert haben.

Bitte bedenken Sie dieses bei Ihrer Beratung. Wir erwarten Ihre Stellungnahme. Gerne hätten wir an dieser Sitzung persönlich teilgenommen, sind aber aus persönlichen Gründen verhindert."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender mit den Änderungsinhalten nicht einverstanden sind.

Zusicherung der Nichtbebauung: vgl. Abwägung zu Punkt I 1.1

Zahlung Erschließungskosten: vgl. Abwägung zu Punkt I 1.1

Wertverlust: vgl. Abwägung zu Punkt I 1.1

Es wird festgestellt, dass ein Großteil des aufstehenden Bewuchses – insbesondere die an der Ostgrenze des Plangebietes vorhandene Heckenstruktur – mit einem Erhaltungsgebot belegt wird. Zusätzlich wird im südlichen Planbereich eine Anpflanzungspflicht für Bäume und Sträucher an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit wird die angesprochene „Grüne Lunge“ bei der Nachverdichtung berücksichtigt.

Information über Änderungsinhalte: vgl. Abwägung zu Punkt I 1.1

Es wird festgestellt, dass die ursprünglich von den Antragstellern bei der Verwaltung vorgelegten Änderungsinhalte auf Grund der Erfahrung der Stadtplanung bei vergleichbaren Verfahren im Sinne einer nachbarverträglichen Planung geändert wurden: Insbesondere wurde die Zahl der Vollgeschosse von „II“ auf „I“ reduziert und die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine begrenzt. Diese veränderte Planung wurde von der Verwaltung dem Fachausschuss zum Verfahrensstart vorgestellt und als Änderungsinhalt beschlossen. Auf Grund der insgesamt vorgetragenen Anregungen zum Planinhalt wird die Planung nochmals verändert: Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass von den möglichen Neubauten nur eine sehr geringe Verschattung von Nachbargärten insbesondere in den Mittag- und Abendstunden zu erwarten ist. Darüber hinaus wird die vorhandene Hecke entlang der Ostseite zur vorhandenen Bebauung entlang der Münterstraße mit einem Erhaltungsgebot belegt. Durch das so entstehende Maßnahmenpaket werden die Auswirkungen für die Nachbarschaft so gering wie möglich gehalten: Unter diesen Voraussetzungen kann dem öffentlichen Interesse an einer Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die projektierte Nachverdichtung gegenüber einer Nichtbebauung der Flächen Vorrang eingeräumt werden.

1.9 Anlieger der Sutrumer Straße, Rheine; Schreiben vom 16. August 2016

Inhalt:

„Zur Parkplatzsituation: Man sollte sich nicht vom jetzigen Zustand der noch verbreiterten Fahrbahn der Sutrumer Straße – im Bereich der geplanten Änderung – täuschen lassen. Beim Ausbau der Sutrumer Straße wird diese Breite reduziert. Dieser Bereich wird jetzt schon als Ausweichparkplatz von Anliegern aus dem Neubaubereich genutzt. Dieses ist die logische Konsequenz aus der Forderung nur eines Parkplatzes pro Wohnhaus.

Aus dieser Erfahrung sollte im neuen B-Planbereich die Forderung von mindestens 1,5 Parkplatz pro Wohnhaus gefordert werden.

Durch den Rückbau der offenen Garage auf der Westseite des ehem. Bauernhauses im Änderungsbereich werden zwei Parkplätze für das Haus entfernt. Hier sollte darauf geachtet werden, dass mindestens diese Parkplätze ersetzt werden.

Beim Kauf von städtischem Bauland im B-Plan Dutum von mir wurden 10% Umlage/Ausgleichsbetrag einbehalten. Dieses wird jetzt durch die Veräußerung der Baulandflächen im Nachhinein vom Grundstückseigentümer einzubehalten sein. Die vorher bei der Umlage nicht berücksichtigten Einnahmen sind dann hoffentlich an alle Grundstückseigentümer des Baugebietes zurück zu erstatten.

Den dadurch ermittelten Differenzbetrag bitte ich auf Konto zu überweisen. Sollten die Entwässerungsgebühren für diese Flächen ebenfalls nicht erhoben worden sein, werden diese dann nachträglich mit den Abwassergebühren verrechnet?“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass erst im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft wird. Es ist rechtlich nicht zulässig, diese Einzelprüfung durch generelle Vorgaben in einem Bauleitplan zu regeln. Bei der Stadt Rheine wird gegenwärtig pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze sind nicht für das Abstellen von Fahrzeugen der Eigentümer/Bewohner des Wohngebietes gedacht, sondern für Besucher des Gebietes vorgesehen. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen. Der Anregung des Einwenders wird deshalb insgesamt nicht gefolgt.

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Erschließung des Wohnparks Dutum von den ursprünglichen Eigentümern zu verschiedenen Erschließungsmaßnahmen Beiträge erhoben worden sind. Dabei ging es im Rahmen der Umlegung um Flächenbeiträge für die öffentliche Infrastruktur (Verkehrsflächen, Grünflächen, Kindergartengrundstück). Zusätzlich wurden Produktionskosten – u.a. für einen Staukanal in der Dutumer Straße – erhoben. Zu diesen Kosten wurde das jetzt überplante Grundstück nicht herangezogen, eine Nacherhebung ist rechtlich nicht möglich. Die Nichteinbeziehung der überplanten Fläche zum Verteilmaßstab ist jedoch für den gesamten Wohnpark Dutum kein Einzelfall: alle Bereiche, für die bei Aufstellung des jeweiligen Teilbebauungsplans eine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB gegeben war, wurden nicht in die Verteilfläche für die Reproduktionskosten einbezogen. Im Teil E des Bebauungsplanes Wohnpark Dutum sind diese Flächen – zur Klarstellung des Sachverhaltes – extra dargestellt worden (Grundstücke im Bereich Dutumer Straße). Dem Wunsch nach Erstattung eines Differenzbetrages wird deshalb nicht gefolgt.

Es wird festgestellt, dass die noch fälligen Kanalanschlussgebühren – nach einem für die Antragsteller positivem Ausgang des Änderungsverfahrens – von der Stadt Rheine noch erhoben werden.

1.10 Anlieger der Dutumer Straße, Rheine;

Schreiben vom 17. August 2016

Inhalt:

„Liegt bei diesem Planverfahren (wie bei uns anderen "ehemaligen" Grundstückseigentümern) ein städtebaulicher Vertrag zugrunde?

Werden/wurden 25% der Fläche für Grünanlagen, Verkehrsflächen etc. abgezogen?

Werden/wurden Produktionskosten vom Nettobauland berechnet?

Der Grundstückseigentümer (XXX) hat seinerzeit das Grundstück aus dem Bebauungsplan "Wohnpark Dutum" herausnehmen lassen, mit der Maßgabe, dass dieses dann ausschließlich als Gartenfläche nutzbar ist und KEINESFALLS Bauland wird. Aufgrund dieser Tatsache sind uns als Grundstückseigentümer im Wohnpark Dutum im Rahmen des Umlegungsverfahrens erhebliche Mehrkosten entstanden.

Ich bitte um umfassende Stellungnahme bzw. Aufklärung. Vielen Dank."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass zwischen der Stadt Rheine und der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Ein Flächenabzug für die Entwicklung des Baugebietes erfolgt nicht. Auch Produktionskosten werden nicht erhoben. Eine Nacherhebung ist rechtlich nicht möglich. Die Nichteinbeziehung der aktuell überplanten Fläche zum Verteilmaßstab ist jedoch für den gesamten Wohnpark Dutum kein Einzelfall: alle Bereiche, für die bei Aufstellung des jeweiligen Teilbebauungsplans eine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB gegeben war, wurden nicht in die Verteilfläche für die Reproduktionskosten einbezogen. Im Teil E des Bebauungsplanes Wohnpark Dutum sind diese Flächen – zur Klarstellung des Sachverhaltes – extra dargestellt worden (Grundstücke im Bereich Dutumer Straße). Insgesamt sind den ursprünglichen Grundstückseigentümern deshalb keine erheblichen Mehrkosten entstanden. Bei dieser Bewertung ist auch zu berücksichtigen, dass für die überplanten Flächen der Kanalanschlussbeitrag noch gezahlt werden muss. Die Flächen wurden bzw. werden noch – entsprechend den Vorgaben der Stadt Rheine – zu den Erschließungskosten herangezogen werden und es wird entsprechend des Wohnbaulandkonzeptes ein Beitrag von 2,5 % des Grundstückswertes im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages erhoben.

1.11 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine

E-Mail vom 14. 08. 2016

Inhalt:

- 1.) *In Rheine fehlt seit Jahren eine Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, wobei es häufig zu „Briefmarken- oder Insellösungen“ durch Nachverdichtungen im Altbestand kommen soll und schon kommt, als sogenannte Lösung des vermeintlich latent vorhandenen Gesamtproblems an fehlenden Wohnbauflächen insbesondere für die Einfamilienhausbebauung oder wie in diesem Fall einer sozialen Nutzung außerhalb einer Mehrgeschossbebauung zur Lösung des Problems von fehlendem preiswerten Wohnraum für Familien.*
- 2.) *Und das häufig mit intransparenten und investorengesteuerten Bebauungsplänen anstelle von neutralen Architektenwettbewerben unter Hinzuziehung der seit langem im Quartier wohnenden Mitbürger.*
- 3.) *Diese Nichteinbeziehung der Mitbürger führt zu Unruhen in der Bevölkerung in den einzelnen Quartieren.*
- 4.) *So wie oben beschrieben verhält es sich nicht nur bei Bebauungsvorhaben, sondern auch bei größeren Verkehrsprojekten wie aktuell die Diskussion um die Querspange verdeutlicht.*
- 4.) *Ständig tauchen neue Prognosen hinsichtlich der zu erwartende Menge an PKWs und LKWs auf, was den Eindruck erweckt, dass die Prognosen so geändert werden, wie es zeitlich gerade in die Planungsargumentation der Behörden, Planer oder Teilen der Politik reinpasst.*
- 5.) *Für den in Rede stehenden Änderungsbereich fehlt es hingegen an einem Verkehrsgutachten.*

6.) Dazu kommt eine seit Jahrzehnten überall gemachte Erfahrung, dass Prognosen im Verkehrsbereich nach Realisierung der Straßenbaumaßnahmen immer deutlich von der Realität übertroffen werden.

7.) In Rheine ist zudem das mangelnde Problembewusstsein der Planer und Aufsichtsbehörden zu beobachten, dass man immer noch „nur“ die Lärmproblematiken untersucht, jedoch die wie man inzwischen weiß, die noch viel größeren Risiken durch Abgase, Stickoxide und Feinststäube unterschätzt bzw. wenig beachtet.

8.) Das zeigt sich auch in diesem Änderungsverfahren, durch die fehlenden aber notwendigen Umweltgutachten.

9.) In der Summe verringert sich dadurch die Lebenserwartung der Straßenanwohner und deren Nachbarn in den Quartieren um 8 – 10 Monate – das ist schlicht absolut zumutbar.

10.) Der Bürger hat das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit, das muss auch in der Bauleitplanung zum Tragen kommen.

11.) Zudem kommen die Auswirkungen auf die Entwässerung bei größeren Niederschlägen wie sie auch häufiger und intensiver in Rheine zu beobachten sind und immer wieder BürgerInnen zu Hochwasseropfern werden lassen.

12.) Die zunehmende Nachverdichtung ohne Anpassung der Entwässerung ist hierbei ein wesentlicher Grund.

13.) Hierzu folgende Stellungnahme des Landes NRW zum letzten Hochwasserereignis in Rheine: Datum: 29. Juli 2016 um 16:19 - Betreff: Soforthilfe für Unwetter-Opfer auch in Rheine; Ihre Anfrage vom 12. Juli 2016

Sehr geehrter Herr XXX,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 12. Juli 2016, die von der Staatskanzlei zuständigkeitshalber an mich weitergeleitet wurde.

Sie sprechen das Unwetter an, das die Stadt Rheine im Juni erreicht hat. (...)

Darüber hinaus fragen Sie, ob auch für Betroffene in Rheine Soforthilfen vom Land Nordrhein-Westfalen bereitgestellt werden. Der Kreis der Begünstigten der Soforthilfen ist jedoch sowohl zeitlich als auch örtlich beschränkt. Er umfasst die Kommunen oder Stadtbezirke, in denen eine außergewöhnlich starke Betroffenheit durch Starkregenereignisse festgestellt wurde, auch wenn zweifelsohne in zahlreichen weiteren Kommunen Unwetterschäden in unterschiedlichem Maße entstanden sind. Die Gewährung der Soforthilfen ist auf bestimmte Regionen begrenzt, da nur dort Kriterien festgestellt werden konnten, die außerhalb der erwartbaren Belastungen durch Sommergewitter lagen. Zugrunde gelegt wurden die Kriterien Niederschlagsmenge, Einsatzhäufigkeit und Überflutung aus Flussläufen. Für die Stadt Rheine konnte eine vergleichbare Betroffenheit nicht festgestellt werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass das Land Nordrhein-Westfalen nicht generell für Schäden eintreten kann und auch keine Schäden übernehmen kann, die versicherbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXXX

Ministerium für Inneres und Kommunales NRW

- Referat 74 -

14.) Das Ministerium hat somit für Rheine u. a. festgestellt, dass das Starkregenereignis im Sommer 2016 nicht außerhalb der erwartbaren Belastungen durch Sommergewitter liegt.

15.) Das Kanalsystem der Stadt Rheine scheint daher im Umkehrschluss nicht auf diese erwartbaren Belastungen ausgelegt zu sein.

16.) Grund hierfür ist anscheinend u. a. nicht, dass bei der erstmaligen Planung und Herstellung eines Baugebietes die Kapazitäten unzureichend oder gar fehlerhaft ermittelt wurden, sondern vielmehr mit weitergehenden zukünftigen Veränderungen und Anpassungen keine Anpassungen der Systeme erfolgt(e) oder gar noch erfolgen könnte.

17.) Ferner werden u.a. bisherige Freiräume entzogen und die Versiegelung führt zu einer Verlagerung des Problems der Aufnahme der Wassermengen in das System.

18.) Jede weitere noch so kleinere Nachverdichtung in der Stadt Rheine wird insofern das Problem verschärfen und das Hochwasserrisiko bei erwartbaren Belastungen durch Sommergewitter nennenswert mit den bekannten negativen Folgen für die BürgerInnen erhöhen.

19.) Auch für die in Rede stehende Änderung findet keine Anpassung der Entwässerung statt.

20.) Hinweise auf sogenannte Ausgleichsmaßnahmen dürften als sind nicht förderlich, weil die Niederschläge nicht auf die Ausgleichsflächen zur Entwässerung geleitet werden.

21.) Folge ist eine Überstauung vorhandener Entwässerung, wobei Schlamm und Wasser den unmittelbaren Weg auf die angrenzenden versiegelten Bereiche findet.

22.) Die zwischenzeitliche städtische Versiegelung wirkt wie ein "versickerungsfreier Bachlauf", der durch weitere Nachverdichtungen neue flussläufige Wege erhält.

23.) Wir dürfen uns daher nicht wundern, sofern es zur Nachverdichtung kommen sollte, zeitnah auch ein Hochwasser in diesen Bereichen zu beklagen sein könnte.

24.) Da es aber an der Prüfung von Umweltbelangen im Sinne des Baugesetzbuches fehlt, die Offenlage nicht diese Aspekte inhaltlich aufgreift, dürfte insofern für die in Rede stehende Planänderung ein maßgeblicher wesentlicher Form- und Verfahrensfehler zu beklagen sein.

25.) Für den Fall, dass weiterhin Interesse an der avisierten Planänderung besteht, rege ich die Wiederholung des Verfahrens unter Berücksichtigung der Umweltbelange an.

26.) Die Stadt Rheine scheint anscheinend ausreichend Kenntnisse bei der Wiederholung von Offenlagen zu haben.

27.) Auch scheint die fachliche Kompetenz in der Stadtverwaltung vorhanden zu sein, Empfehlungen und Sachverhalte von Genehmigungsbehörden in Wiederholungen von Offenlagen umsetzen zu können.

28.) Insofern denke ich, dass auch diese Anregung auf fruchtbaren Boden, der hoffentlich nicht zu einer Versiegelung führt, fallen wird.

29.) Zudem darf angeführt werden, dass anscheinend das Problembewusstsein in Sachen Hochwasser bei der Stadt Rheine angekommen ist.

30.) So konnte man einer Berichterstattung in der Münsterländischen Volkszeitung wie folgt entnehmen:

31.) Wasser und Schlamm sind nach dem heftigen Starkregen Ende Juni längst wieder aus dem Stadtbild verschwunden. Bei der „Task Force“ Starkregen im Rheiner Rathaus ist das Thema aber noch längst nicht vom Tisch. Im Gegenteil: XXX und sein Team von den Technischen Betrieben Rheine AöR (TBR) bleiben am Ball, wenn es bei Haus- und Grundstückseigentümern in Rheine heißt: „Wie kann ich Haus und Hof besser vor Wasserschäden schützen?“ (Bericht "Nicht noch einmal Wasser im Keller" vom 11.08.2016).

32.) Weiterhin wird in dem Artikel angeführt: (...) In diesen Tagen schreiben XXX und sein Team 23 Anlieger der Steinfurter Straße an. Die Straßengemeinschaft bat in einem Schreiben von Ende Juli, die „vorhandene Kanalisation auf ihre Aufnahmekapazitäten hin prüfen zu lassen. Sie begründen ihr Anliegen damit, dass durch das Unwetter im Juni viele Anlieger der Straße bereits zum zweiten Mal innerhalb von drei Jahren erhebliche Schäden durch Wassereinbruch hinnehmen mussten. „Viele von uns mussten in den letzten zwölf Jahren sogar schon vier Mal ihre Keller auf Grund von Rückstauwasser auspumpen und reinigen“, hieß es in dem Schreiben weiter. (...)

33.) Hier scheint man möglicherweise in den nächsten Wochen und Monaten weitergehende konkrete Kenntnisse zu haben.

34.) Es wäre daher m. E. nicht sachgerecht in dieser Phase der weitergehende (Teil-) Analyse möglicherweise das zu erwartende Problem durch weitergehendes Baurecht zu forcieren.

35.) Eine Beschlussfassung wäre somit zum aktuellen Zeitpunkt widersprüchlich und wenig sinnstiftend.

36.) In dem Artikel heißt es weiter: (...) „Wir prüfen das jetzt. Das geht aber nicht theoretisch. Da müssen wir ins Detail gehen und genau wissen, wie die private Installation aussieht“, sagt Lucas. So erhalten die Anlieger der Steinfurter Straße jetzt ein Anschreiben, in dem die TBR noch einmal darauf hinweisen, dass die abwassertechnischen Anlagen der Stadt beim Starkregen Ende Juni „einwandfrei gearbeitet“ haben. (...)

37.) Folglich fehlten der Stadt Rheine zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes entsprechende Kenntnisse.

38.) Weiterhin wird die Aussage getroffen: (...) „Das öffentliche Abwassernetz kann aber nicht grundsätzlich für derart große (Regen-) Mengen ausgelegt werden. Unser Kanalnetz ist mit den Regenrückhaltebecken und Pumpstationen für übliche örtliche Bemessungsregen dimensioniert“, heißt es weiter in den Erläuterungen der TBR. (...)

39.) Folglich hat die Stadt Rheine öffentlich eingeräumt, dass das Kanalsystem nicht für erwartbare Belastungen wie ein regelmäßig wiederkehrendes Sommergewitter 2016 ausgelegt ist.

40.) In der Folge muss man feststellen, dass insofern auch keine weiteren Nachverdichtungen zulässig sind.

41.) Die Antrag der Antragsteller ist somit abzulehnen und die Bebauungsplanänderung nicht weiter zu verfolgen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass bei der Stadt Rheine ein Wohnbaulandkonzept vorliegt, das detailliert die Ausweisung von Wohnbauflächen in den nächsten Jahren vorgibt. Der Entwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes ging eine Wohnungsbedarfsanalyse unter Berücksichtigung der Entwicklung der Bevölkerung in Rheine voraus.

Die Entwicklung des Konzeptes basierte auf einer umfangreichen Analyse des Wohnungsbestandes und der Bedarfsentwicklung. Die Aussage, bei der Stadt Rheine fehle es an einer Gesamtstrategie in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung ist damit nicht nachvollziehbar.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung des bestehenden Gebäudebestandes durch die Vorbereitung des Baus von Einfamilienhäusern. Sie entspricht damit der Forderung des Einwenders. Der in der Mail enthaltene Hinweis auf eine soziale Einrichtung geht an den Inhalten der 17. Änderung des Bebauungsplanes vorbei. Der Einwender hat gleichlautende Anregungen zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 335 und der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 vorgetragen und den Text in diesem Fall nicht auf die Inhalte der hier in Frage stehenden Inhalte angepasst.

Zu 2) und 3): Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan folgt den gesetzlichen Vorgaben zu Bauleitplanverfahren, sodass eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. den einschlägigen Richtlinien erfolgt. Es kann deshalb im vorliegenden Fall nicht von einem intransparenten Verfahren gesprochen werden. Die von den Änderungsinhalten betroffenen Grundstücksnachbarn haben im Rahmen der Offenlage Anregungen vorgetragen, die in die Abwägung eingehen und eine Änderung der Planinhalte bewirken.

Zu 4) und 4): Die Aussagen zur Querspange stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 5): Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 bestand keine Notwendigkeit, ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die angrenzenden Straßen sind bereits soweit ausgebaut, dass eine Andienung problemlos möglich ist. Sie sind von der Dimensionierung so bemessen, dass der aus der Bebauung der überplanten Flächen resultierende Verkehr problemlos aufgenommen werden kann.

Zu 6): Für den Änderungsbereich war die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich, bzw. wurde bei der Konzeption für den Wohnpark Dutum insgesamt im Jahre 2003 ein Verkehrsgutachten erstellt. Zudem handelt es sich bei der Behauptung, dass Prognosen im Verkehrsbereich deutlich von der Realität abweichen, um eine pauschale Behauptung, für die kein konkretes Beispiel genannt wird. Eine Abwägung ist deshalb nicht möglich.

Zu 7) – 10): Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Bauleitplanverfahren um ein Änderungsverfahren handelt, durch das der Bau von maximal 5 Wohngebäuden mit jeweils einer Wohneinheit vorbereitet wird. Das Bauleitplanverfahren berücksichtigt die gesetzlich vorgegebenen Inhalte in Bezug auf die Umweltverträglichkeit. Zu den vorgetragenen Argumenten ist festzustellen, dass es sich zum größten Teil um die allgemeinen Lebensrisiken handelt, die z.B. durch die allgemeine Verkehrsbelastung entstehen. Hier kann im Rahmen der Bauleitplanung nur indirekt Einfluss genommen werden. Z. B. ist das Konzept für eine „Stadt der kurzen Wege“ eine Möglichkeit, um insbesondere den Individualverkehr mit dem PKW zu reduzieren. Die Änderung des Bebauungsplanes folgt diesem Konzept, da es die Neubebauung einer Fläche vorbereitet, die in fußläufiger Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ liegt. Die hier bestehenden Angebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs können umweltfreundlich – zu Fuß oder mit dem Fahrrad – erreicht werden.

Zu 11) – 23). Die allgemeinen Hinweise und Anregungen zu Starkregenereignissen auf dem Gebiet der Stadt Rheine werden zur Kenntnis genommen. Generell

ist festzustellen, dass ein städtisches Kanalnetz für die Art von Starkregenereignissen aus Juni 2016 nicht dimensioniert werden kann. Vielmehr sind hier die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gefragt, sich ggf. selbst gegen entsprechende Ereignisse zu schützen. Die Stadt Rheine bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit an, sich von Fachleuten über die baulichen Möglichkeiten der Gebäudesicherung beraten zu lassen, um sich vor Starkregenereignissen zu schützen. Darüber hinaus prüft die Stadt Rheine/TBR bei Neubaugebieten, ob es in besonders gefährdeten Teilräumen der Stadt Rheine Möglichkeiten der schadlosen Abführung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gibt, z.B. auf Spielplätze oder sonstige Freiflächen.

Zu 24.) und 25): Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Für die Nachverdichtung oder die Nutzung von Brachflächen in der vorliegenden Größenordnung schreibt der Gesetzgeber nicht vor, dass ein Umweltbericht erstellt werden muss. Es liegt deshalb kein Form- oder Verfahrensfehler vor; die geforderte Wiederholung der Offenlage ist deshalb nicht wegen eines Verfahrensfehler erforderlich, sondern weil sich Planinhalte geändert haben.

Zu 26) – 28): Der Hinweis auf Wiederholungen von Offenlagen hat keinen direkten Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 29) – 32): Die Aussagen zur Berichterstattung in der örtlichen Presse zum Starkregenereignis von Juni 2016 werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten Bezug zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 298 und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 33) – 38). Es wird festgestellt, dass die in der Anregung vorgetragene Aussage der Stadt Rheine/Technische Betriebe, dass das öffentliche Abwassernetz nicht für ein so großes Starkregenereignis von Juni 2016 ausgelegt werden kann, zutreffend ist. Die angesprochenen Angebote für z.B. die Anlieger der Steinfurter Straße auf Prüfung beziehen sich darauf, wie entsprechende Ereignisse durch private Maßnahmen abgefedert werden können. Es geht nicht darum zu prüfen, ob das öffentliche Kanalnetz erweitert oder vergrößert werden kann. Der Hinweis, dass während des Starkregenereignisses im Juni die abwassertechnischen Anlagen einwandfrei gearbeitet haben, ist als Klarstellung in die Öffentlichkeit getragen worden, um zu verdeutlichen, dass selbst bei einem derartigen Ereignis die Abwassertechnik für sich genommen funktioniert, obwohl sie nur für übliche örtliche Bemessungsregen ausgelegt ist. Hieraus lässt sich nicht ableiten, dass während der Offenlage nicht sicher war, ob die Technik funktioniert.

Zu 39) – 40) Es wird festgestellt, dass das Abwassersystem der Stadt Rheine für den üblichen örtlichen Bemessungsregen ausgelegt ist. Für den in Frage stehenden Gewitterregen/Starkregenereignis kann das öffentliche Kanalnetz nicht ausgelegt werden. Entsprechende Ereignisse treten auch nicht – wie vom Einwender dargestellt – regelmäßig wiederkehrend auf. Die Auslegung der Entwässerungssysteme auf den örtlichen Bemessungsregen und nicht auf Starkregenereignisse ist Stand der Abwassertechnik und wird von den zuständigen Fachbehörden z.B. bei der Genehmigung von Abwasserplänen nicht beanstandet. Der vom Einwen-

der gezogene Schluss, dass keine weiteren Nachverdichtungen zulässig sind, ist deshalb nicht zu beachten.

Zu 41) Es wird abschließend festgestellt, dass keine Notwendigkeit gesehen wird, das Änderungsverfahren zu stoppen.

1.12 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 14. 08. 2016

Inhalt:

1.) Die avisierte Nachverdichtung fördert den Landschaftsverbrauch durch Flächenversiegelung.

2.) Hierdurch gehen der Stadt Rheine Vegetation und Freiräume verloren, werden letzte Wanderwege für Kleintiere versperrt, die Luftzirkulation wird eingeschränkt und insgesamt wird die Stadtökologie und das Stadtklima ungünstig beeinflusst (z. B. Bildung von Wärmeinseln oder eine erhöhte Feinstaubkonzentration).

3.) Entwicklungstendenzen welche die Auseinandersetzung mit städtebaulicher Nachverdichtung wieder stärker in den Fokus aktueller Stadtentwicklung stellen sind:

- der Klimawandel und die damit verbundenen Folgen und Auswirkungen auf urbanen Systeme
- die bundesweite Zielvorgabe einer Verminderung der Flächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag
- die aktuellen gesellschaftlichen Wandlungsprozesse und Trends, welche eine zunehmende Attraktivitätssteigerung und Rückkehr in die Städte aufzeigen

4.) Während beispielsweise unsere Nachbarkommune Emsdetten ein „Konzept zur Binnenentwicklung“ entwickelt hat, scheint es in Rheine an Grundlagen, insbesondere mit Blick auf dem Klimawandel, zu fehlen.

5.) Insofern sollten, im Rahmen der avisierten Bauleitplanung, folgende Aspekte zu berücksichtigt werden:

1. Binnenentwicklung »nicht um jeden Preis«
2. Flexible Entwurfskonzepte
3. Ausreichende Grundstücksgrößen
4. Ausreichendes Stellplatzangebot
5. Eindeutige Orientierung
6. Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus berücksichtigen
7. Maßstab des Bestandes beachten
8. Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude
9. Qualitätsvolle Gestaltung auch für Anbauten
10. Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen
11. Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes
12. Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen
13. Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten
- 14 Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege Dortmund

6.) Diese Aspekte werden anscheinend durch die avisierte Planänderung unterlaufen.

- 7.) Bedauerlicherweise wird die geplante Nachverdichtung anscheinend von wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.
- 8.) So ist für das Projekt eine größere Fläche als ursprünglich geplant vorgesehen.
- 9.) Der Anspruch von CDU / Grüne, wie er z. B. im „Masterplan Grün“ zum Ausdruck gebracht wurde und damit in erheblichem Umfang die Verwaltung zur Konzeptentwicklung beansprucht, müsste eigentlich dazu führen, dass Nachverdichtungen in der Stadt Rheine bis zur konzeptionellen Reife des Masterplan Grün nicht mehr vorgenommen werden.
- 10.) Dennoch wurde die Offenlage beschlossen.
- 11.) Vielmehr noch wurde in diesem konkreten Fall auf den sonst bei vergleichbaren Verfahren üblichen Grundsatzbeschluss vor dem offiziellen Aufstellungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss verzichtet.
- 12.) Da bislang kein Bebauungsplan vorhanden ist, scheint die Verwaltung irrtümlich gefolgert zu haben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würden.
- 13.) Doch schon mit der größeren Planung als ursprünglich vorgesehen sowie der nunmehr fehlenden Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB gibt es erhebliche Anhaltspunkte, wonach die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden könnten. Eine abschließende Klärung kann erst nach Vorlage einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Schließlich steht die Planung nicht im Einklang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes.
- 14.) Summarisch gesehen ist die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, anscheinend nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden und somit das in Rede stehende Ergebnis nicht nachvollziehbar. Insofern besteht für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans anscheinend ein beachtlicher Mangel.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 und 2) Es wird festgestellt, dass im vorliegenden Fall die bestehende Bebauung verdichtet werden soll. In einem bereits vorhandenen Wohngebiet soll eine Freifläche einer Bebauung zugeführt werden. Diese Intention folgt der landesplanerischen Vorgabe, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich durch die Nutzung von innerstädtischen Brachflächen oder die Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen zu reduzieren. Das Änderungsverfahren steht damit voll im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung. Die angedeuteten negativen Auswirkungen sind auf Grund der Lage innerhalb eines Wohngebietes so gering zu bewerten, dass sie gegenüber dem Verbrauch von freiem Landschaftsraum im Außenbereich für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zurücktreten.

Zu 3) Die allgemeinen Aussagen zur städtebaulichen Nachverdichtung werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund des allgemeinen Inhalts ohne konkreten Bezug zum vorliegenden Änderungsverfahren ist eine detaillierte Abwägung nicht möglich. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes dem Ziel entspricht, den Flächenverbrauch von freiem Landschaftsraum zu reduzieren, da die Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes vorbereitet wird. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, innerhalb der Stadt

Rheine Wohngebäude zu errichten. Die Vorteile des städtischen Lebens – im Sinne einer Stadt der kurzen Wege – können somit genutzt werden.

Zu 4) Der Hinweis auf die Nachbarkommune Emsdetten wird zur Kenntnis genommen. Er steht jedoch in keinem direkten Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 298 und ist deshalb nicht abwägungsrelevant. Auch der Hinweis auf die angebliche Nichtberücksichtigung des Klimawandels ist so allgemein gehalten, dass eine Abwägung nicht möglich ist.

Zu 5): Es wird festgestellt, dass die aufgeführten 14 einzelnen Anregungen sehr allgemein gehalten sind, eine detaillierte, genaue Einstellung in den Abwägungsprozess ist deshalb nur bedingt möglich.

Zu 5.1): Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Nachverdichtung einer bebauten Fläche, die zur Reduzierung des Flächenverbrauchs von freiem Landschaftsraum aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll erscheint.

Zu 5.2): Die Bebauungsplanänderung gibt lediglich einen groben Rahmen vor durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen und Vorgaben in Bezug auf die Geschossigkeit und die Nutzung als Wohnbaufläche. Durch die weitere Festsetzung einer offenen Bauweise bieten die Inhalte des Bebauungsplanes insgesamt die Möglichkeit, sehr unterschiedliche Gebäude zu entwickeln. Die geforderte Flexibilität ist deshalb gegeben.

Zu 5.3): Der Änderungsentwurf gibt keine exakten Grundstücksgrößen vor. Die dargestellten Grundstücksgrößen entsprechen den zurzeit nachgefragten Größen für Einfamilienhäuser. Der Forderung des Einwenders wird somit entsprochen.

Zu 5.4): Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht generell die Möglichkeit, Stellplätze oder Garagen/Carports anzulegen. Im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen wird geprüft, ob die einschlägigen Vorgaben bezüglich des Nachweises von Stellplätzen eingehalten werden.

Zu 5.5): Der Begriff der „eindeutigen Orientierung“ ist so allgemein gehalten, dass sich ein konkreter Bezug auf die Planinhalte nicht herstellen lässt. Eine Abwägung ist deshalb nicht möglich.

Zu 5.6): Die Inhalte des Änderungsentwurfes lassen nur den Bau von Einfamilienhäusern zu. Damit wird die nach wie vor bestehende Nachfrage nach dieser Wohnform entsprochen. Zum anderen werden aber auch die Auswirkungen auf die bereits vorhandene Wohnbebauung minimiert, um die Nachverdichtung insgesamt wohnumfeldverträglich zu gestalten.

Zu 5.7): Die Umgebung des Änderungsbereiches ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung. Auf diese Strukturen nimmt der Bauleitplan Rücksicht: Die Nutzung wird – entsprechend der direkten Umgebung – festgeschrieben.

Zu 5.8) - 5.10): Die Gestaltung von Gebäuden, Anbauten/Nebenanlagen und der Außenanlagen lässt sich durch Vorgaben in Bauleitplänen nur bedingt regeln. Im vorliegenden Fall wird die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren höher bewertet als eine detaillierte Vorgabe bezüglich der äußeren Gestaltung.

Zu 5.11): Im Änderungsbereich werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt, sodass hier keine Vorgaben bezüglich der Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden können.

Zu 5.12): Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um eine ökologisch oder funktional wertvolle Fläche, der vorgetragenen Anregung kann deshalb nicht gefolgt werden.

Zu 5.13): Der Änderungsbereich setzt lediglich eine Wohnbaufläche fest, die durch private Bauherren realisiert wird. Öffentliche Wohnumfeldmaßnahmen sind

im Änderungsbereich selbst nicht möglich. Beim noch nicht erfolgten Ausbau der Sutrumer Straße nördlich des Änderungsbereiches werden die bei der Stadt Rheine üblichen Standards im Ausbau von verkehrsberuhigten Bereichen berücksichtigt.

Zu 5.14): Der Änderungsbereich ist über drei öffentliche Straßen erschlossen. Über diese Anbindung erfolgt die Vernetzung mit den im weiteren Umfeld vorhandenen öffentlichen Wegen und Plätzen.

Zu 6): Es wird nicht konkret aufgezeigt, inwiefern die Planänderung die unter 5) genannten Aspekte unterläuft. Es ist deshalb keine inhaltliche Abwägung möglich.

Zu 7): Es wird festgestellt, dass die projektierte Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, da die technische und soziale Infrastruktur bereits vorhanden ist. Das durch das Änderungsverfahren Baugrundstücke entstehen, die zu vermarkten sind, war jedoch nicht der entscheidende Grund für das Änderungsverfahren.

Zu 8): Es wird festgestellt, dass es bisher kein konkretes Projekt für die überplante Fläche gibt. Die Anregung ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Zu 9) – 11): Es wird festgestellt, dass es sich bei der Forderung, auf Grund der Diskussion um den Masterplan Grün keine Nachverdichtungen bzw. Aktivierungen von Brachflächen durchzuführen, nur um eine private Meinung des Einwenders handelt. Ein entsprechender Beschluss liegt nicht vor. Es wird festgestellt, dass es für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 im Jahre 2015 in nicht öffentlicher Sitzung des Fachausschusses einen Grundsatzbeschluss gegeben hat.

Zu 12) – 14): Es wird festgestellt, dass – entgegen den Aussagen des Einwenders – bereits ein Bebauungsplan besteht, der geändert werden soll. Die vorgebrachten Anregungen sind damit hinfällig.

1.13 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 13. 08. 2016

Inhalt:

„Hiermit zeige ich an, dass es hinsichtlich dieses Verfahrens anscheinend an der erforderlichen amtlichen Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Rheine mangelt: Kopie vom 13. August 2016:

Öffentliche Bekanntmachungen

Sitzungskalender der Stadt Rheine vom 15.08. - 19.08.2016

Hier finden Sie den Sitzungskalender der Stadt Rheine für die Woche vom 15. August bis 19. August 2016/ 33. KW. mehr

Öffentliche Bekanntmachung Satzung über die Erhebung von Elternbeiträgen Bereitstellungdatum: 02.08.2016 mehr

Felsenstraße - West

Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße - West“, der Stadt Rheine,

hier: Satzungsbeschluss und Rechtsverbindlichkeit mehr

Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße“, hier: Feststellungsbeschluss, Genehmigung und Wirksamkeit mehr

Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, der Stadt Rheine, hier: Satzungsbeschluss und Rechtsverbindlichkeit mehr

Unanfechtbarkeit Umlegungsplan U11 "Mesum Nord" nach § 71 BauGB

Bereitstellungsdatum: 19.07.2016 mehr

Widmung von Straßen gem. § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes vom 23.09.1995

Bereitstellungsdatum: 18. Juli 2016

Weitere Kopie von anderen Tagen liegen ebenso vor. Auch an diesen Tagen vermag keine amtliche Bekanntmachung ersichtlich zu sein."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die gesetzlich vorgeschriebene ortsübliche Bekanntmachung zum Änderungsverfahren über die örtliche Presse erfolgte. Der Hinweis auf der Home-Page der Stadt Rheine ist nur eine zusätzliche Informationsmöglichkeit. Sofern an dem genannten Tag auf der Home Page der Stadt Rheine nicht über das laufende Bauleitplanverfahren informiert wurde, ist das bedauerlich, stellt aber keinen Verfahrensfehler dar.

1.14 7 Familien/Anlieger der Münterstraße und der Nienbergstraße, Rheine;

Schreiben vom 5. Juli 2016

Inhalt:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lüttmann, wir als Anwohner der Münter- und der Nienbergstraße der ehemaligen Hofstelle XXX im Wohnpark Dutum möchten uns mit einem Anliegen an Sie wenden. Grund ist die o.g. geplante Bebauung des alten Gartens des Bauernhauses.

Unsere Grundstücke, die wir vor 15 – 10 Jahren von der Familie XXX erworben haben, grenzen an den alten Bauernhof, der von einem alten Bauerngarten mit Obstgehölzen und großen Nussbäumen umschlossen wird.

Uns allen wurde beim Kauf unserer Grundstücke damals von der Familie XXX zugesichert, dass dieser alte gewachsene Garten auf absehbare Zeit nicht bebaut wird.

Für uns alle war dies ein ausschlaggebendes Argument, uns für den Kauf unseres jeweiligen Grundstücks zu entscheiden.

Durch Zufall haben wir erfahren, dass der alte Garten jetzt doch in fünf Baugrundstücke umgewandelt werden soll. Bislang war der Garten nicht im Bebauungsplan erfasst. Er wurde seinerzeit auf dringenden Wunsch der Besitzer aus der Beplanung ausgenommen, d.h. für diesen Teil ihrer Grundstücke wurden von Familie XXX auch keine Umlegungskosten (seinerzeit 36 €/m²) bezahlt, die damals auf die Anlieger umgerechnet wurden und die wir als Anwohner mitbezahlt haben.

Uns ist bewusst, dass wir „nur“ eine mündliche Zusage der Familie XXX haben, aber wir haben in gutem Gewissen auf diese Aussage beim Abschluss des Kaufvertrages beim Notar gebaut. Auch die Tatsache, dass die Grundstücke aus der Planung ausgenommen wurden, unterstreicht die ursprüngliche Absicht, dass hier eigentlich nicht gebaut werden sollte.

Das alte Bauernhaus stellt die Keimzelle des Wohnparks Dutum da. Hier mitten im Wohngebiet existiert ein Stück Grünfläche mit alten Obstbaumsorten, mit alten Gehölzen in denen Fledermäuse wohnen und Vögel nisten. Eine Seltenheit in der Stadt, die es wert ist, zu erhalten.

Die Stadt Rheine ist ja bemüht, Grünflächen in der Stadt zu erhalten und zu schützen. Das wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses auch noch mal deutlich, als Frau Karasch den Masterplan Grün vorgestellt hat, mit dem Rheine sich weiter als gesunde Stadt positionieren will und hier weiche Standortfaktoren gestärkt werden sollen. Daher sehen wir mit Unverständnis, dass hier ein gewachsenes Stück Natur in einem Wohngebiet überbaut werden soll.

Auch die Tatsache, dass hier an einem Berg, in einem Wohngebiet weitere Flächen durch Überbauung versiegelt werden, sehen wir mit Sorge. In den letzten Jahren ist die Zahl der extremen Starkregenereignisse ständig gestiegen und bereits jetzt hatten wir Probleme mit der Kanalisation, die mit den Wassermassen nicht fertig wurde. In unseren Straßen liegt nur ein Rohr, was bei größeren Regenmengen die Wassermassen nicht mehr bewältigen kann. Auch in der letzten Woche (24. 06. 2016) sind hier Keller überflutet worden und das Wasser ist die Straßen runtergeflossen. Wir sind uns bewusst, dass wir uns eigenverantwortlich gegen Elementarschäden versichern müssen, haben aber zunehmend Sorge, ob das für uns nach diversen Schadensmeldungen irgendwann nicht mehr möglich ist.

Auch die zukünftige Parkplatzsituation sehen wir mehr als kritisch. Bereits jetzt sind die vorhandenen Parkplätze in der Münter- und der Nienbergstraße belegt. Pro Haus eine Abstellmöglichkeit für ein Auto entspricht nicht mehr der Realität. Insbesondere in der Nienbergstraße, wo noch zahlreiche Eltern parken, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen oder abholen. Wo mögliche zukünftige Bewohner parken sollen, ist uns nicht ganz klar.

Die Tatsache, dass dieses Grundstück um den alten Hof zunächst nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde (auf ausdrücklichen Wunsch des Besitzers), dass uns dann allen beim Kauf zugesichert wurde, dass dies auch nicht bebaut werden soll und dass wir jetzt nur durch Zufall von einer doch geplanten Bebauung erfahren, erzeugt ein mehr als schales Gefühl. Es hat kein persönliches Gespräch von Seiten der Eigentümer Familie gegeben. Es hat eher den Anschein als sollte die geplante Bebauung still und heimlich über die Bühne gehen.

Wir als Anlieger haben alle Eingaben gegen die geplante Planänderung bei der Stadt eingereicht, die am 22. 06. 2016 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossen worden ist. Übrigens gegen die Stimmen von SPD und Grünen und von Herrn XXX, der in der Sitzung nochmals berichtete, wie die damaligen Gespräche mit dem Besitzer seinerzeit bei der Erschließung des Wohnparks Dutum gelaufen sind die er persönlich miterlebt hat. Er war seinerzeit der Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses und hat sich am 22. 06. 2016 auch gegen die Planungen ausgesprochen. Wir haben die Diskussion in der Sitzung mitverfolgt.

Wir möchten Sie als unseren Bürgermeister bitten, dieses Planungsverfahren noch einmal zu prüfen und zu hinterfragen. Neben der Tatsache, dass gegebene Versprechen, uns gegenüber und der Stadt Rheine, einfach so widerrufen werden sind wir der Meinung, dass es der Stadt Rheine gut zu Gesicht stehen würde, ihren Blick, den sie für den Masterplan Grün schon geschärft hat, auch auf private Grundstücke zu richten, deren Entwicklung die Planung eines Stadtteils beeinflussen.

*Wir stehen Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch, auch vor Ort, zur Verfügung. Kontakt können Sie gerne über Familie XXX mit uns aufnehmen. Tel. XXX, [XXX @ google mail. com](mailto:XXX@googlemail.com).
Anbei noch die Eingaben, die wir an die Stadt geschickt haben."*

Abwägungsempfehlung:

Zusicherung der Nichtbebauung

In Bezug auf die Zusage einer Nichtbebauung der aktuell überplanten Flächen handelt es sich um eine mündliche Aussage, die nicht schriftlich –etwa im entsprechenden Kaufvertrag – fixiert worden ist. Die Verkäuferin der Flächen stellt diese Aussage in Frage, wie eine Stellungnahme der Eigentümerin im Änderungsverfahren belegt. Unabhängig von der Klärung der Frage, was beim Kauf der Grundstücke mündlich vereinbart worden ist, besteht generell die Möglichkeit, Bebauungspläne – etwa im Rahmen einer städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung – zu ändern.

Information über Änderungsinhalte

Es wird festgestellt, dass die Information der Öffentlichkeit über die Inhalte der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt ist: ortsübliche Bekanntgabe der Verfahrensschritte in der örtlichen Presse. Eine direkte Ansprache der angrenzenden Eigentümer durch die Grundstückseigentümer oder die Stadt Rheine ist zur Rechtmäßigkeit des Änderungsverfahrens nicht notwendig.

Erschließungs-/Produktionskosten, Umlegung

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Erschließung des Wohnparks Dutum von den ursprünglichen Eigentümern zu verschiedenen Erschließungsmaßnahmen Beiträge erhoben worden sind. Dabei ging es im Rahmen der Umlegung um Flächenbeiträge für die öffentliche Infrastruktur (Verkehrsflächen, Grünflächen, Kindergartengrundstück). Zusätzlich wurden Produktionskosten – u.a. für einen Staukanal in der Dutumer Straße – erhoben. Zu diesen Kosten wurde das jetzt überplante Grundstück nicht herangezogen, eine Nacherhebung ist rechtlich nicht möglich. Die Nichteinbeziehung der überplanten Fläche zum Verteilmaßstab ist jedoch für den gesamten Wohnpark Dutum kein Einzelfall: alle Bereiche, für die bei Aufstellung des jeweiligen Teilbebauungsplans eine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB gegeben war, wurden nicht in die Verteilfläche für die Reproduktionskosten bzw. dem Flächenabzug einbezogen. Im Teil E des Bebauungsplanes Wohnpark Dutum sind diese Flächen – zur Klarstellung des Sachverhaltes – extra dargestellt worden (Grundstücke im Bereich Dutumer Straße). Die Aussage, dass die Einwander für die Entwicklung der jetzt überplanten Fläche „mitgezahlt“ haben, ist deshalb nicht korrekt.

Grünfläche

Bezüglich der vorhandenen Grünfläche und des aufstehenden Bewuchses ist festzuhalten, dass insbesondere der Aufwuchs zum Teil erhalten wird: die östlich im Plangebiet vorhandene Heckenstruktur wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Bezüglich des angesprochenen Verlustes des Lebensraums von Tieren wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen, die Bestandteil des Änderungsverfahrens ist. Diese Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben keine Verbotstatbestände nach den Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Die Vorgaben finden sich z.T. auch als Festsetzung im Änderungsplan.

Masterplan Grün

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine private Freifläche, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Wohnpark Dutum ist von einem großzügigem Grüngürtel durchzogen, der der Öffentlichkeit zugänglich ist. In diesen Grünbereich ist ein Wegenetz integriert, das an vielen Stellen direkten Anschluss an die Wohnbebauung bietet. Der angesprochene Masterplan Grün befindet sich gegenwärtig noch in der Konzeptionierung. Nach dem jetzigen Verfahrensstand wird er sich jedoch vornehmlich mit öffentlich zugänglichen Grünflächen beschäftigen, sodass die jetzt überplante Fläche – auch bei Erhalt – nicht in das Konzept einbezogen wird.

Starkregenereignisse

Generell ist festzustellen, dass ein städtisches Kanalnetz für die Art von Starkregenereignissen aus Juni 2016 nicht dimensioniert werden kann. Vielmehr sind hier die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gefragt, sich ggf. selbst gegen entsprechende Ereignisse zu schützen. Die Stadt Rheine bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit an, sich von Fachleuten über die baulichen Möglichkeiten der Gebäudesicherung beraten zu lassen, um sich vor Starkregenereignissen zu schützen. Im Änderungsbereich wird – entsprechend der Umgebungsbebauung – eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit dieser Vorgabe wird der gem. Baunutzungsverordnung maximal zulässige Wert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich unterschritten. Als Ergebnis ist nur eine geringere Versiegelung möglich, wodurch der Oberflächenabfluss reduziert wird.

Verschärfung Parkplatzsituation

Bezüglich der angesprochenen Parkplatzprobleme wird festgestellt, dass im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft wird. Gegenwärtig wird pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Auch für die Baumaßnahmen der Einwander ist dieser Stellplatzschlüssel im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden angewendet worden. Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze sind nicht für das Abstellen von Fahrzeugen von Eigentümern/Bewohnern des Wohngebietes gedacht, sondern für Besucher des Gebietes vorgesehen. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen.

Keine Baumöglichkeit im ursprünglichen Plan/Information über Planänderung

In Bezug auf mögliche Absprachen beim Abschluss der Kaufverträge kann die Stadt Rheine im Nachhinein keine abschließende Klärung herbeiführen, da hier von den Beteiligten verschiedene Versionen vorgetragen werden. Unabhängig davon besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, Bauleitpläne zu ändern, sofern dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall trägt die projektierte Nachverdichtung dazu bei, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Wohngebäude zu reduzieren. Es besteht gesetzlich keine Vorgabe, dass Grundstückseigentümer von neu überplanten Grundstücken die Anlieger informieren müssen. Hier sind vielmehr die gesetzlichen Vorgaben für Bauleitplanung zu beachten. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ist der Änderungsbeschluss und der Start der Offenlage ortsüblich in der örtlichen Presse bekanntgegeben worden. Es bestand die Möglichkeit, sich bei der Stadtplanung über die Inhalte zu informieren und Anregungen vorzutragen. Eine zusätzliche Informationsmöglichkeit bietet die Stadt Rheine auf ihrer Home-page. Damit wurde den gesetzlichen Vorgaben entsprochen, es kann deshalb nicht davon gesprochen werden, dass die geplante Bebauung still und heimlich über die Bühne gehen sollte.

Beschluss der Planänderung

Die Aussagen zum Verfahrensstart im Fachausschuss werden zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbeschluss bzw. die Offenlage ist jedoch mit der notwendigen Mehrheit beschlossen worden, sodass die Verwaltung und der Bürgermeister der Stadt Rheine verpflichtet waren, das entsprechende Bauleitplanverfahren zu starten. Die Verwaltung hat entsprechend dem Auftrag des Rates bzw. seines Fachausschusses gehandelt. Die vorgetragene Anregungen werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zur Beratung vorgelegt, der Rat der Stadt Rheine entscheidet letztendlich über den Abschluss des Änderungsverfahrens durch den Satzungsbeschluss.

1.15 Eigentümerin von Flächen im Änderungsbereich, Rheine;

Schreiben vom 11. November 2016

Inhalt:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lüttmann,

im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses wird wohl von Seiten einiger betroffener Anlieger vorgetragen, dass die Familie XXX im Zuge der Grundstücksverkäufe vor etwa 15 Jahren versprochen haben soll, dass die angrenzenden unbebauten Flächen auch künftig keiner Bebauung zugeführt werden.

Ich habe als Eigentümerin des Grundstücks keine derartigen Zugeständnisse gemacht. Es trifft lediglich zu, dass ich und mein im Jahre 2013 verstorbener Mann in den ersten Jahren unseres Ruhestandes den freien Blick auf den Waldhügel genossen haben und die Pflege des großen Grundstücks kein Problem darstellte. Mittlerweile haben sich die Bedingungen aber verändert.

Der Wohnpark Dutum ist nun dicht bebaut und mit meinen 77 Jahren kann ich mich nicht mehr um einen großen Garten kümmern. Deshalb habe ich – auch im Interesse meiner nächsten Angehörigen – im Jahr 2014 beschlossen, die Umwandlung in Bauland zu beantragen. Dass dies von jeher beabsichtigt war, beweisen auch die vorhandenen Wegeparzellen, die zur Erschließung der innenliegenden Flächen notwendig sind. Das Planungsamt der Stadt Rheine hat meinen Antrag gerne entgegen genommen und zwecks Beschleunigung des Verfahrens dazu geraten, die Planung einem externen Planungsbüro zu übertragen. Hierzu kann eine Stadtverwaltung doch nur raten, wenn ein Antrag große Aussicht auf Erfolg hat. Die bisher angefallenen Kosten sind im Übrigen nicht unerheblich.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2016 die Offenlegung der BPlan-Änderung beschlossen und bekräftigt, dass die Nachverdichtung der Wohnbebauung im Interesse der Stadt Rheine liegt.

Ich gehe nunmehr davon aus, dass die Prüfung der im Offenlegungsverfahren vorgetragenen Einwände bald abgeschlossen werden kann und die Behauptungen der Nachbarn hinsichtlich angeblicher Versprechungen unberücksichtigt bleiben. Die Familie XXX nutzt z.B. seit ihrem Einzug ins Wohnhaus unentgeltlich meine angrenzende Wegeparzelle – daran können Sie –sehr geehrter Herr Bürgermeister – doch erkennen, dass ich a) an einer guten Nachbarschaft interessiert bin und b) über die künftige Verwendung als Bauland niemals Zweifel bestanden. Andernfalls hätte ich doch Wert auf eine langjährige kostenpflichtige Verpachtung bzw. auf einen Verkauf gelegt.

Die unangemessenen Reaktionen und unwahren Vorhaltungen aus den Reihen der Nachbarschaft haben mich sehr getroffen. Ich schreibe Sie persönlich an, da ich davon ausgehe, dass meine Nachbarn ihre Position ebenfalls auf diesem Wege dargelegt haben.

Ich bedanke mich für Ihre Unterstützung in dieser Angelegenheit und verbleibe.

Mit freundlichen Grüßen"

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwanderin als Grundstückseigentümerin versichert, bei den Kaufverhandlungen keine Aussage gemacht zu haben, dass ihre Grundstücke niemals bebaut werden. Unabhängig von den damaligen Gesprächen ist jedoch generell möglich, Bebauungspläne zu ändern. Im vorlie-

genden Fall entspricht die Planung den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, durch – moderate – Nachverdichtungsmaßnahmen den Verbrauch von freiem Landschaftsraum für Wohnbautätigkeit zu minimieren. Der Hinweis auf die zu große Fläche, die im Alter nicht mehr gepflegt werden kann, ist nicht ausschlaggebend für die Einleitung des Änderungsverfahrens. Die städtebauliche Zielsetzung einer Nachverdichtung ist allein der Grund für das Bauleitplanverfahren.

Es wird festgestellt, dass die Stadtverwaltung den Änderungsantrag entgegen genommen hat, aber erst nach dem Grundsatzbeschluss im Fachausschuss vom Januar 2015 die Eigentümerin zur Beauftragung eines Büros für die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen aufgefordert hat. Zu diesem Zeitpunkt war klar, dass der Fachausschuss grundsätzlich die Inhalte der Planung mitträgt.

Der Hinweis auf die Beschlusslage im Fachausschuss wird zur Kenntnis genommen, genau wie der Hinweis auf die Behandlung der Anregungen aus der Offenlage.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Eigentümerin duldet, dass die für die Erschließung vorgesehene Fläche gegenwärtig von einer Familie kostenlos genutzt wird. Dies ist ein Beleg für den Wunsch nach einer guten Nachbarschaft, jedoch kein Grund für die Umwandlung der hierüber an die Münterstraße angeschlossenen Flächen in Wohnbauland. Hierfür ist nur die städtebaulich relevante Nachverdichtung ausschlaggebend, die es zur Ressourcenschonung umzusetzen gilt.

1.16 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 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Technische Betriebe Rheine, Rheine; Stellungnahme vom 15. Juli 2016

Inhalt:

„In der vorliegenden Planänderung werden die südlichen Grundstücke über die Nienberg-, die beiden östlichen über die Münterstraße erschlossen.

Die Zuwegungen zu diesen Grundstücken sind mit nur 3,00 m Breite für die Müllabfuhr zu eng.

Bitte weisen Sie die Grundstückskäufer im B-Plan darauf hin, dass die Mülltonnen dort bis an die jeweilige Erschließungsstraße zu ziehen und für die Müllabfuhr bereitzustellen sind.

Die Eckgrundstücke an der Sutrumer Straße werden direkt von dort aus bedient."

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen wird.

2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Arnsberg;
Stellungnahme vom 18. November 2016

Inhalt:

„Der Kampfmittelräumdienst weist auf eine mögliche Bombardierung der überplanten Fläche hin.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen wird.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Abwägungsempfehlungen führen zu Änderungen der Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung berühren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt deshalb, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“ der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung 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, wenn mit ihm nur 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.