

## Vorlage Nr. 038/17

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 340: Kennwort "Am Alfonsushaus" 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

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz</b>	<b>25.01.2017</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Frau Karasch Herrn Dörtelmann</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### 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:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 mit dem Kennwort „Am Alfonsushaus“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet (1-stufige Beteiligung). Der Aufstellungsbeschluss, der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 07.09.2016 gefasst (vgl. Vorlage Nr. 276/16).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 11.10. bis einschließlich 11.11.2016 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel bis zum 11.11.2016.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aufgrund der vorgeschlagenen Abwägungsempfehlung werden Abweichungen von Planentwurf erforderlich, die die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund ist der Planentwurf erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Die planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2). Ausschnitte aus dem Vorentwurf (Planzeichnung siehe Anlage 1, Legende und textliche Festsetzungen siehe Anlage 3) liegen ebenfalls bei.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

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

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

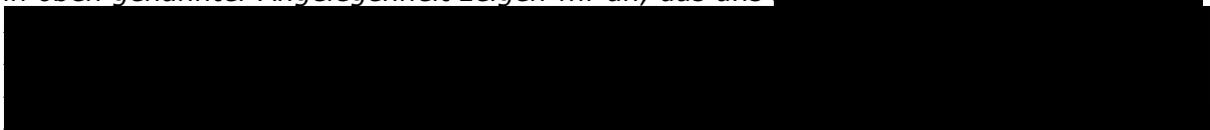
##### **1.1 Einwender A**

Schreiben vom 03.11.2016

##### Inhalt:

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, das uns*



██████████ mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten machen wir folgende

### Einwendungen

gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 340 „Am Alfonsushaus“ geltend.

#### I.

Die Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans ist bereits fehlerhaft.

1. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren „ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“ aufgestellt werden soll.

In der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage wird zwar darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Es wird jedoch nicht darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“ aufgestellt wird. Ein Verstoß gegen § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegt vor. Die Bekanntmachung der Offenlage ist bereits deshalb fehlerhaft.

2. In der Bekanntmachung der Offenlage wird ferner unzutreffenderweise auf die Präklusionsregel des § 47 Abs. 2 a VwGO hingewiesen. In der Bekanntmachung heißt es, dass ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig ist „soweit“ mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Der Hinweis auf die Präklusion orientiert sich an dem veralteten Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde inzwischen neu gefasst. Ein Normenkontrollantrag ist danach nur dann unzulässig, „wenn“ mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Der Hinweis auf die veraltete Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führt ebenfalls zur Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung der Offenlage.

#### II.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung setzt die Bestimmtheit einer Höhenfestsetzung - die Angabe eines - ggf. durch Auslegung zu ermittelnden - unteren und oberen Bezugspunkts voraus.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012, - 10 D 46/IO.NE -, juris; Urteil vom 26.06.2013, - 7 D 75/II.NE -, juris.

Unterer Bezugspunkt soll vorliegend die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße sein. Der untere Bezugspunkt ist nicht hinreichend bestimmt. Dies gilt für Grundstücke an mehreren Erschließungsstraßen und solche Grundstücke, die nicht an einer Erschließungsstraße liegen.

#### III.

Ziffer 3 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen sieht in Satz 2 den Ausschluss von anderen Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Ein städtebaulicher

Grund für den vollständigen Ausschluss von Nebenanlagen im Gebiet des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich.

#### IV.

Der Bebauungsplan dürfte im Falle seiner Beschlussfassung auch abwägungsfehlerhaft sein.

1. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. § 1 Abs. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot erfordert zum einen, dass eine sachgerechte Abwägung überhaupt stattfindet. Zum anderen verlangt es, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen, und dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange erkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der ihrer objektiven Gewichtung entspricht. Innerhalb des so gezogenen rechtlichen Rahmens darf sich die Gemeinde bei der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen entscheiden.

Vgl. BVerwGE 34,301, 309; 44,309, 315.

2. Der Bebauungsplan verstößt zu Lasten unserer Mandanten gegen das Gebot der Lastengleichheit im Sinne des Art. 3 GG.

Der Bebauungsplan sieht konkret eine massierte Anordnung von Stellplätzen und Garagen im Bereich der Grundstücksgrenze des Plangebiets zu der nördlich gelegenen Wohnbebauung vor. Die Stellplätze und Garagen sollen unmittelbar an der Grundstücksgrenze in massierter Form errichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Wertungen des § 51 Abs. 7 BauO NRW, wonach Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden müssen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören, werden nicht beachtet. In den besonders geschützten rückwärtigen Gartenbereich der bestehenden Grundstücke des nördlich gelegenen Wohngebietes wird durch die massierte Anordnung der Stellplätze an der Grundstücksgrenze unzumutbar eingegriffen. Der Bebauungsplan wird deshalb bereits abwägungsfehlerhaft sein. Eine geänderte Anordnung der Stellplätze wird zwingend erforderlich sein.

3. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ferner die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Diese Anforderungen berücksichtigt der Entwurf des Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht nicht:

a) Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet/einer Wohnnutzung unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung zugemutet werden kann, richtet sich nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung nach den Umständen des Einzelfalls. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ können nur als Orientierungswerte herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

*Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012, -4 CN 3/11 =NVwZ 2012, 1338; Urteil vom 29.11.2012, - 4 C 8.11 = BVerwGE 145, 146; OVG NRW, Urteil vom 27.05.2013, - 2 D 37/12.NE -, juris Rn. 115 ff. m.w.N.*

*Nach den konkreten Einzelfallumständen kann eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete um 5 dB(A) oder ggf. sogar mehr das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Allerdings müssen die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte umso gewichtiger sein, je weiter die Orientierungswerte überschritten werden. Nicht mehr hinzunehmen sind die Immissionen in jedem Fall dann, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind.*

*Im Rahmen der Abwägung muss sich die Gemeinde in jedem Fall mit den in Betracht kommenden baulichen und technischen Möglichkeiten befassen und dabei die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf das im Interesse der Erreichung des Planungsziels hinzunehmende Maß beschränken.*

*Diesen Anforderungen genügt die Bauleitplanung aus mehreren Gründen nicht:*

*b) Ziel der Planung ist es, eine Seniorentagespflege/Demenztagespflege sowie betreutes Wohnen/Servicewohnen zu errichten. Die Nutzungen genießen einen besonderen Schutzanspruch und sind vor Immissionen in besonderem Maße zu schützen.*

*Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eingeholt. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 22 dB(A) tagsüber und um bis zu 33 dB(A) nachts überschritten (S. II des Entwurfs der Begründung).*

*Die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 20 bzw. 30 dB(A) und damit von Immissionen oberhalb der Mischgebietswerte belegen, dass das Gebiet für eine Wohnnutzung und die besonders schutzwürdige Nutzung als Seniorentagespflege ungeeignet ist. Eine Abwägung der zu befürchtenden Immissionsbelastungen durch Schienenverkehrslärm wird bereits aufgrund dieser extrem hohen Überschreitungen nicht möglich sein.*

*c) Soweit in dem Entwurf des Bebauungsplans konkrete Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen sind, ändern diese an dem Ergebnis nichts, dass die künftige Nutzung in dem Plangebiet unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt sein wird.*

*Die vorgesehenen Festsetzungen in Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen sind ungeeignet, die zu befürchtenden Immissionen abzumildern. Soweit in den Lärmpegelbereichen bestimmte Maßnahmen vorgesehen sind, betreffen diese nur Neubauten und Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Nutzungsänderungen sind nicht betroffen. Die Festsetzung ist bereits deshalb defizitär.*

*Ungeachtet dessen bestehen hinsichtlich der weiteren Schallschutzfestsetzungen ebenfalls erhebliche Bedenken hinsichtlich der hinreichenden Bestimmtheit. Es ist unklar, wann Aufenthaltsräume „überwiegend“ zum Schlafen dienen. Ferner ist unklar, welche Bedeutung die Formulierung „Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern“ hat. Die vorgesehenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind deshalb fehlerhaft.*

4. Auch im Außenwohnbereich sind erhebliche Immissionen durch Verkehrslärm zu befürchten.

Das Bundesverwaltungsgericht stellte im grundlegenden Urteil vom 22.03.2007 (4 CN 2.06 = BVerwGE 128, 238 Rn. 15) ausdrücklich fest, dass sichergestellt sein muss, dass auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Es ist insoweit nicht möglich, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausschließlich dadurch zu erreichen, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet bestimmte Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude festgesetzt werden. Der Schutz der Außenwohnbereiche wäre nicht gewährleistet.

Diesen Anforderungen an geschützte Außenwohnbereiche genügt die vorliegende Planungskonzeption nicht. Auch in den Außenwohnbereichen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen schallabschirmende Maßnahmen erforderlich. Dies belegt, dass die konkrete Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im Außenwohnbereich unzumutbar ist.

Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Außenwohnbereiche ferner nur im Schallschatten der zur maßgebenden Schallquelle „vollständig abgewandten Seite“ eingerichtet werden. Aufgrund des Verlaufs der Bahnlinie von Nordwesten nach Südosten ist bereits unklar, welche Seite der Schallquelle „vollständig“ abgewandt ist.

Darüber hinaus sollten Außenwohnbereiche wohl nur im nördlichen Bereich des Plangebietes eingerichtet werden. Dieser Bereich ist jedoch aufgrund der konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Es ist deshalb unklar, wie die notwendigen Außenwohnbereiche in dem Bereich, der für Garagen für Stellplätze und sonstige Erschließungsmaßnahmen vorgesehen ist, umgesetzt werden sollen. Die Planung ist auch insoweit erheblich defizitär.

5. Die Planung ist im Ergebnis hinsichtlich der Bewältigung des Immissionskonfliktes erheblich defizitär. Gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden nicht sichergestellt. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 und der defizitären Schallschutzmaßnahmen wird die Planung an einem Abwägungsmangel leiden.

V.

Wir verweisen ferner auf die Stellungnahme der [REDACTED] vom 30.09.2016, die wir nochmals als Anlage beifügen und konkret zum Gegenstand dieses Einwendungsschreibens machen.

In der Stellungnahme ist im Einzelnen dargelegt, dass die konkrete Planungskonzeption mit der Errichtung von großen, massiven baulichen Anlagen im Norden des Plangebietes zu Lasten unseres Mandanten geht. Eine Verschiebung der Gebäudekörper nach Süden oder eine deutliche Verkleinerung der Gebäude wird zwingend erforderlich sein. Es ist insoweit für unseren Mandanten unverständlich, warum der Denkmalschutz vorgeschoben wird, um eine maximale Ausnutzbarkeit des bestehenden Grundstückes zu Lasten unseres Mandanten zu ermöglichen. Die notwendigen Freiflächen sind vorhanden und auch im Falle einer Umplanung wird es nach unserer Einschätzung ohne weiteres möglich sein, die Interessen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Unsere Mandanten sind gerne bereit, die geäußerten Einwendungen und Kritikpunkte in einem persönlichen Gespräch mit der Stadtverwaltung zu erörtern und nach Möglichkeiten einer konsensualen Lösung zu suchen. Der derzeitige Planungsstand berücksichtigt jedenfalls die Interessen unserer Mandanten und im Übrigen auch die Interessen der

künftigen Bewohner des Plangebietes nicht ausreichend.

## **Anlage**

### Inhalt:

„Die [REDACTED] nimmt Stellung zum neu aufzustellenden Bebauungsplan „Am Alfonsushaus“, mit dem eine Nachverdichtung des Grundstückes mit Wohnungsbau durchgeführt werden soll. Unsere Anregungen und Bedenken beschäftigen sich u.a. mit der Ausformung und Gestaltung der Nahtstelle zu der Grundstücksgrenze nach Norden zu unseren Grundstücken.

#### 1) Licht und Sicht

=> Bau der geplanten Gebäude Haus 1 und Haus 2 weiter südlich (zumindest entlang der Grenze rote/grüne Flächen des Übersichtsplans zum Bebauungsplan Nr. 340, Kennwort „Am Alfonsushaus“) Die gewählte gänzlich nach Norden zurückgerückte Lage der Baukörper führt dazu, dass an der Grundstücksgrenze zu unseren Häusern eine massive bauliche Verdichtung eintritt. Dies wird noch unterstützt durch die Bündelung und Positionierung der Stellplätze und die Lage der Zufahrt. Die vorgelegte Variante ist keine ausgewogene Planung, die die erkennbaren nachbarschaftlichen Konflikte versucht aufzunehmen und zu einem ausgewogenen Kompromiss zu bringen sucht. Das angrenzende Grundstück ist ausreichend groß. Auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wäre es möglich - selbst in den Baufeldern die gegenwärtig gewählt worden sind - von unserer Grenze abzurücken und die Bebauung - mehr von unseren Grundstücksgrenzen entfernt - nach Süden zu verschieben. Die vom Denkmalschutz scheinbar gewünschte Herausstellung der alten Untermervilla - in dem sie einige Meter vor die Baufront gezogen wird und die Neubauten dahinter zurückbleiben sollten - können wir nicht nachvollziehen, da gar kein Sichtfeld vorhanden ist, aus dem dieses Gebäude so wirkt. Der Denkmalschutz hob damals auf die Gartengestaltung ab. Dieser bleibt in der gewählten Konzeption des Bebauungsplanes fast vollständig erhalten. Um die Nachbarschaft zu schonen, wäre eine Verschiebung der Gebäude nach Süden möglich und geboten.

#### 2) Lärm/Schall

=> Sicht- und Lärmschutzbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zu den nördlichen Nachbarn von den geplanten Häusern 1 und 2), => d.h. entlang der Grundstücksgrenze ein begrünter Streifen von 5-7 Metern Tiefe Eine solche Verschiebung macht es auch möglich, einen gliedernden Grünzug zwischen den Hausgärten und den Stellplätzen an der Nordgrenze des Grundstückes auszubilden und so eine Abschirmung zu ermöglichen. Ein schmaler Streifen von 5 - 7 m Tiefe und Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen böte die Chance die Sichtbeziehungen abzuschirmen, die Emissionen aus dem Fahrzeugverkehr zu mindern und die Privatheit der angrenzenden Hausgärten nicht zu zerstören. Natürlich erwarten wir, dass die Fragestellung, welcher Lärmemissionen sich durch die Zufahrt und Anlieferung sowie die Besuchs- und Alltagsverkehre durch die neue Baumaßnahme und die Umnutzung des Alfonsushauses entstehen, gutachterlich beurteilt und faktisch ausgeschlossen wird. So einfach diese Fragestellung weg zu wischen und nicht zu belegen, ist aus unserer Sicht nicht möglich.

#### 3) Emissionen

=> Emissionsschutzwand (samt Bepflanzung), wo die Parkplätze direkt an den Grundstücken der nördlichen Nachbarn vorgesehen sind (vorgesehene Parkplätze bei Haus 1 und Haus 2)

Es kann, wenn sich dies herausstellen sollte, geboten sein, neben dem Abstand und der Bepflanzung auch über aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine abschirmende Wand nachzudenken.

#### 4) Abholzung

=> Ausgleichbepflanzung auf demselben Grundstück

=> Erhaltung der Bäume nördlich der jetzigen Einfahrt (Gefährdung durch die geplante Verlegung der Einfahrt)

=> eindeutige Benennung der aufgrund der Bebauungsmaßnahme zu fällenden Bäume (Baumschutzordnung)

Die starke Verschiebung der Nutzungen nach Norden führt auch dazu, dass die Zufahrt verlegt werden muss und dass massive Eingriffe in die dort bestehenden Bäume und Sträucher an der Grenze durchgeführt werden. Neben der Fragestellung wo und wie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die hier realisiert werden, ausgeglichen werden sollen, ist zuerst die Frage zu stellen, ob diese nicht vermieden werden können. Der Denkmalschutz drängt die Bebauung nach Norden und verursacht so große Eingriffe in Natur und Landschaft. Hier stehen zwei Schutzgüter in einer planerischen Abwägung zueinander. Wir auf den angrenzenden Nachbargrundstücken haben den Wunsch und die Intention, dass die bisher grüne Kulisse zum Nachbargrundstück möglichst erhalten und geschützt wird. Wir erwarten, dass die Ausgleichmaßnahmen auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe durchgeführt werden. Aus unserer Sicht wäre der 5 - 7 Meter breite Grünstreifen zu unseren Grundstücken ein geeigneter Standort für solche Ausgleichsmaßnahmen.

#### 5) Parkplatzmangel

- 1 Parkplatz pro Wohnung vorgesehen

- nicht bedacht Drittverkehr (Besucher, Putzhilfen, Essen auf Rädern, Pflegedienst etc.)

- bereits heute hohe Belastung der Heinrich-Roters-Straße durch Gymnasium und 2 weitere städtische Schulen, Pflegeschule, Alfonsushaus, etc.

=> Konzept der Stadt (Parkraumregelung)

Mit der neuen Bebauung entstehen Notwendigkeiten Fahrzeuge abzustellen und ein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr. Wir möchten sichergestellt wissen, dass hier die notwendigen Größenordnungen eingehalten werden. Ein Stellplatz pro Wohneinheit berücksichtigt nicht die anfahrenden Gäste, Besucher, Hilfen und Pflegedienste. Aus unserer Sicht muss dies genauer nachgewiesen und belegt sein. Einige öffentliche Parkplätze auf dem Grundstück für Besucher, Dienstleister und Pflegedienste müssen vorhanden sein. Die Konzentration all dieser Stellplätze an unserer Grundstücksgrenze kann nicht richtig sein. Das Grundstück ist groß genug!

Der öffentliche Straßenraum wird im Alltag schon aktiv zum Parken und Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Insbesondere die Morgen- und Nachmittagsspitze des Gymnasiums führt regelmäßig zu Fehlverhalten und zu starken Störungen im Straßenverkehr. Die Behinderungen sind hier erheblich. Zudem ergeben sich hieraus potenzielle Behinderungen in Notfallsituationen für die Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen.

#### 6) Verkehrsbelastung

- vgl. Punkt 5

=> Verkehrsberuhigungsmaßnahme" (Wörtliche Wiedergabe)

### **Abwägungsempfehlung**

Zu I:

Aufgrund der Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Mögliche Fehler in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind damit unbeachtlich.

Zu II:

Die Hinweise bzgl. einer möglicherweise nicht ausreichenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Um Unsicherheiten hinsichtlich der Bestimmtheit von vorneherein auszuschließen, wurden die festgesetzten Gebäudehöhen im Rahmen der Überarbeitung der Planung für die erneute öffentliche Auslegung nunmehr in Meter über Normalhöhenull (NHN) umgerechnet und entsprechend festgesetzt.

Zu III:

Die Bedenken gegen den Ausschluss der Nebenanlagen im Plangebiet werden zurückgewiesen. Der Ausschluss von Nebenanlagen im Plangebiet erfolgt im Hinblick auf das denkmalpflegerisch gewünschte Ziel, die Freiflächen im Umfeld des Denkmals von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, um den Charakter des Denkmals als freistehendes Landhaus mit vorgelagertem Park auch für die Zukunft zu sichern. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Zu IV 2):

Der Anregung, die Anordnung der Stellplätze im Nahbereich der nördlichen Grundstücksgrenze zu ändern, wird gefolgt.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gartengrundstücke durch die geplanten Stellplätze zu vermeiden, werden die Stellplätze an der westlichen Seite des Plangebietes soweit als möglich (mindestens 3 m, maximal 6 m) von der nördlichen Grenze des Plangebietes abgerückt und in Richtung Süden verschoben. Die Verschiebung nach Süden wird weiterhin durch die Anforderungen des Denkmalschutzes begrenzt. Für die östliche Seite des Plangebietes wird seitens der zuständigen Fachbehörde ein Zurücktreten der geplanten Gebäude gegenüber dem denkmalgeschützten Landhaus für erforderlich erachtet. Hier können die Stellplätze durch eine Optimierung der Erschließungssituation um mind. 2,35 m bzw. 3,30 m nach Süden verschoben werden.

Die verbleibenden Flächen bis zur Grundstücksgrenze werden als private Grünfläche festgesetzt, um so eine bauliche Nutzung der Flächen im grenznahen Bereich von vorneherein auszuschließen.

Ergänzend wird auf Wunsch und in Abstimmung mit den Angrenzern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine gemauerte Einfriedung des Grundstücks in 2 m Höhe im Bebauungsplan festgesetzt. Damit werden neben visuellen Beeinträchtigungen durch die geplanten Stellplatzanlagen auch potenzielle Geräuschbelastungen wirksam vermieden.

In Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes und dem planerischen Ziel, eine ergänzende Wohnbebauung auf dem Grundstück zu realisieren, wird den Belangen der angrenzenden Anwohner damit soweit als möglich Rechnung getragen.

Zu IV 3):

Die Hinweise zu den Erfordernissen der Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes in der planerischen Abwägung werden zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das wie auch die umgebenden Siedlungsflächen, erheblichen Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der südlich verkehrenden Bahntrasse unterliegt, die, wie zutreffend festgestellt, die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschreiten. Die zitierten Überschreitungen von 22 dB (A) tags und 33 dB (A) nachts treten allerdings lediglich in einem Teilbereich des Plangebietes auf, der nicht für eine Bebauung vorgesehen ist.

Im Bezug auf den konkreten Einzelfall ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Höhe der nunmehr prognostizierten Überschreitung des Schienenverkehrslärms maßgeblich durch die gem. der Richtlinie „Schall 03“ nunmehr anzuwendenden Berechnungsverfahren ohne Anwendung des früher zu verwendenden sog. „Schienenbonus“ zurückzuführen ist. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich, in dem die Wohnbebauung teilweise deutlich geringere Abstände zu den Gleisanlagen aufweist als die Bebauung im Plangebiet. Die im Bereich des Alfonsushauses geplante Bebauung rückt im Verhältnis zum bestehenden Alfonsushaus nur unwesentlich an die maßgebliche Lärmquelle heran. Unter Berücksichtigung dieser Umstände kann trotz der prognostizierten deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht davon gesprochen werden, dass das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt der „gesunden Wohnverhältnisse“ für eine ergänzende Bebauung nicht geeignet sei.

Unter Berücksichtigung der bestehenden lärmtechnischen Ausgangslage trägt der Bebauungsplan durch die Anordnung der Baukörper im nördlichen Teil des Plangebietes zunächst im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm wesentlich zur Konfliktminimierung bei, da der Abstand der Baukörper zur Lärmquelle möglichst groß gewählt wurde. Gleichzeitig wird durch die geplante Bebauung eine Verbesserung der Lärmsituation auf den nördlich angrenzend gelegenen Grundstücken eintreten.

Die Anwendung aktiver Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung scheidet in der gegebenen örtlichen Situation aus. Zum einen wäre die Anordnung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand im Süden des Plangebietes aufgrund ihrer Abstände zur Lärmquelle für die geplante Bebauung kaum wirksam, zum anderen wäre eine Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen weder unter städtebaulichen noch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten im Hinblick auf den Erhalt der historischen Situation aus Park und Gebäude nicht vereinbar.

Vor diesem Hintergrund wurden für die geplante Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungen einen ausreichenden Schutz der Wohnbebauung vor den Schallimmissionen des Schienenverkehrs gewährleisten und gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Die Bedenken hinsichtlich der Eindeutigkeit der getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz für Schlafräume werden zur Kenntnis genommen. Im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit werden die Festsetzungen dahingehend präzisiert, dass sich die Festsetzung auf Schlafräume bezieht und das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile die geforderten Dämmwerte auch unter Berücksichtigung der möglichen Lüftungseinrichtungen einhalten muss.

Die Bedenken hinsichtlich der Möglichkeit zur Schaffung ausreichend geschützter Außenwohnbereiche können nicht nachvollzogen werden. Wie in dem Gutachten ausgeführt, können Außenwohnbereiche im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten definierten und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommenen Maßnahmen mit ausreichendem Schallschutz geschaffen werden. Das Gutachten dokumentiert insofern die Umsetzbarkeit der Planung, deren Ausführung im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann.

Der Verweis auf das Schreiben der Anwohnergemeinschaft wird zur Kenntnis genommen.

Im folgenden wird auf die dort geäußerten Anregungen und Bedenken eingegangen.

Zu Punkt 1) Licht und Sicht:

Die Bedenken hinsichtlich der Anforderungen des Denkmalschutzes an die Positionierung der geplanten Gebäude im Bezug auf das bestehende Denkmal werden zurückgewiesen. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist es von besonderer Bedeutung, die Positionierung der Gebäude so zu wählen, dass das bestehende Landhaus in zentraler und herausgehobener Position in dem künftigen Ensemble erkennbar bleibt. Die für die Wahrnehmung der Gebäude bedeutsamen Sichtachsen und ihre grundsätzliche Anordnung im städtebaulichen Gefüge sind im Hinblick auf zukünftige Bebauungsmöglichkeiten auch dann frei zu halten, wenn sie derzeit ggf. in Teilen durch Bewuchs aus dem öffentlichen Straßenraum heraus schlecht wahrnehmbar sind.

Gleichwohl wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde versucht, eine Kompromisslösung zu entwickeln, die den Belangen der Anwohner stärker Rechnung trägt als bisher. Dabei ist zwischen der östlichen und westlichen Seite des Plangebietes zu unterscheiden. Auf der östlichen Seite besitzt das geplante Gebäude bei einer Traufhöhe von ca. 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,0 m mit mindestens 12,0 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze, einen mehr als ausreichenden Abstand der weit über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsmaße hinausgeht und eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke nicht befürchten lässt.

Auf der westlichen Seite wurde aufgrund der dort wesentlich näher an die nördlich gelegenen Grundstücke heranrückenden Bebauung in Abwägung der verschiedenen Belange eine Verschiebung der geplanten Baukörper bis auf die südliche Gebäudeflucht des Denkmals vorgenommen. Damit wird es möglich, im Westen einen Abstand von mind. 9,30 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu realisieren. Auch dieser Abstand geht deutlich über das bei der geplanten Baukörperhöhe erforderliche Abstandsmaß hinaus und gewährleistet damit ein verträgliches Nebeneinander der geplanten Bebauung zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken, deren Bebauung teilweise deutlich geringere Abstände zur gemeinsamen Grundstücksgrenze aufweist.

Durch die nunmehr geplanten Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen ist damit eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die geplanten Baukörper ausgeschlossen.

Zu Punkt 2 Lärm/Schall und Punkt 3 Emissionen:

Die Anregungen zur Gestaltung der Grenzbereiche wurden gemeinsam mit der Anwohnerschaft diskutiert. Es wurde sich darauf verständigt, dass entlang der Grundstücksgrenze eine 2 m hohe gemauerte Wand als Grundstückseinfriedung errichtet wird, die für die nördlich gelegenen Grundstücke einen Schutz vor Einsichtnahme und potenziellen Geräuschbelastungen der geplanten Nutzungen sicherstellen wird. Die Höhe der Wand bezieht sich auf die Höhenlage der nördlich angrenzenden Grundstücke. Die befürchtete direkte Einsichtnahme in die Grundstücke ist damit wirksam verhindert. Auch die mit der Planung verbundene Geräuschentwicklung wird dadurch deutlich gemindert. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der geplanten Wohnbebauung um eine für das Quartier durchaus typische Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern handelt (siehe z.B. Bebauung Schleupestraße). Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Errichtung einer Seniorenwohnanlage handelt, ist nur von einem geringen Verkehrsaufkommen

auszugehen, das die Schwelle dessen, was in einem Allgemeinen Wohngebiet typischer Weise hinzunehmen ist, nicht überschreiten wird.

Ergänzend zu der Errichtung der Einfriedung wird im Bebauungsplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen festgesetzt, um diese Zone von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Anregung, darüber hinaus weitere Gehölzpflanzungen in diesem Bereich vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Vielmehr soll im Rahmen der Umsetzung versucht werden, die bestehenden Gehölze soweit als möglich zu erhalten.

Im Hinblick auf die angesprochene Notwendigkeit von Ausgleichspflanzungen für die erforderlichen Gehölzfällungen im Plangebiet ist zunächst festzustellen, dass das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB sind daher nicht erforderlich. Im Zuge der Umsetzung der städtischen Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind für die zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen zu leisten.

Die Anregung, dass die „grüne Kulisse“ für die nördlich gelegenen Grundstücke auch weiterhin erhalten bleibt, wird weitgehend berücksichtigt, indem die prägenden Gehölze als „zu erhalten“ festgesetzt werden und entlang der Grenze die o.g. privaten Grünfläche festgesetzt wird.

Zu Punkt 5 Parkplatzmangel:

Der Hinweis auf den aus Sicht der Einwender bestehenden Parkplatzmangel auf öffentlichen Straßen im Quartier, der insbesondere durch die Schulstandorte im Umfeld ausgelöst wird, wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der für eine Nutzung erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Festlegung eines nachzuweisenden Stellplatzschlüssels ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine räumliche Festlegung der Stellplätze fest, deren Anzahl nach derzeitiger überschlägiger Ermittlung des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs ausreichend für die geplanten Nutzungen ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für die künftig anzusiedelnden Nutzungen ein entsprechend den geltenden Regelwerken ausreichendes Stellplatzangebot unter Berücksichtigung möglichen Besucherverkehrs innerhalb des Plangebietes geschaffen wird und somit von der Planung keine erhebliche zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraums entsteht.

Die Lage und Anordnung der Stellplätze wurde unter Berücksichtigung der oben dargestellten Veränderungen der Planung ebenfalls angepasst und nach Süden verschoben. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundstückseinfriedung nicht zu erwarten.

Zu Punkt 6) Verkehrsbelastung:

Im Hinblick auf die angesprochene Verkehrsbelastung in dem umgebenden Straßennetz ist auf Grundlage einer Verkehrszählung aus Oktober 2016 festzustellen, dass die Schleupestraße eine Verkehrsbelastung von ca. 1.000 Kfz / 24 h besitzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsbelastung ist die mit der geplanten Bebauung verbundene Verkehrszunahme nicht erheblich.

Aus der Anzahl der gemessenen Kfz ergibt sich im Hinblick auf den bestehenden Straßenquerschnitt kein Veränderungsbedarf. Allerdings ist aufgrund der Ergebnisse der Geschwindigkeitsmessung zu prüfen, durch welche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen eine Reduzierung der vor Ort auftretenden Geschwindigkeiten und eine allgemeine Verkehrsberuhigung erfolgen kann. Diese Maßnahmen stehen jedoch nicht in ursächlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung und sind daher im weiteren gesondert zu verfolgen.

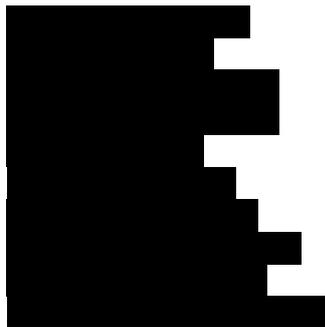
## 1.2 Einwander B

Schreiben vom 30.09.2016 (inhaltsgleich mit der Anlage des Einwenders A)

### Inhalt:

*„Wir möchten darauf hinweisen, dass wir Anmerkungen/Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 340 „Am Alfonsushaus“ haben. Wir lassen uns hierzu gerade juristisch beraten und sind aufgrund der kurzen Frist leider noch nicht so weit, die Bedenken formell einzureichen.*

*Wir möchten Sie dennoch gerne vorweg über unsere Bedenken und Änderungsanliegen informieren. Die formelle Einreichung wird innerhalb der Frist bis zum 7. November 2016 erfolgen.*



*„Die [REDACTED] nimmt Stellung zum neu aufzustellenden Bebauungsplan „Am Alfonsushaus“, mit dem eine Nachverdichtung des Grundstückes mit Wohnungsbau durchgeführt werden soll. Unsere Anregungen und Bedenken beschäftigen sich u.a. mit der Ausformung und Gestaltung der Nahtstelle zu der Grundstücksgrenze nach Norden zu unseren Grundstücken.*

### 1) Licht und Sicht

*=> Bau der geplanten Gebäude Haus 1 und Haus 2 weiter südlich (zumindest entlang der Grenze rote/grüne Flächen des Übersichtsplans zum Bebauungsplan Nr. 340, Kennwort „Am Alfonsushaus“) Die gewählte gänzlich nach Norden zurückgerückte Lage der Baukörper führt dazu, dass an der Grundstücksgrenze zu unseren Häusern eine massive bauliche Verdichtung eintritt. Dies wird noch unterstützt durch die Bündelung und Positionierung der Stellplätze und die Lage der Zufahrt. Die vorgelegte Variante ist keine ausgewogene Planung, die die erkennbaren nachbarschaftlichen Konflikte versucht aufzunehmen und zu einem ausgewogenen Kompromiss zu bringen sucht. Das angrenzende Grundstück ist ausreichend groß. Auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wäre es möglich - selbst in den Baufeldern die gegenwärtig gewählt worden sind - von unserer Grenze abzurücken und die Bebauung - mehr von unseren Grundstücksgrenzen entfernt - nach Süden zu verschieben. Die vom Denkmalschutz scheinbar gewünschte Herausstellung der alten Untermervilla - in dem sie einige Meter vor die Baufront gezogen wird und die Neubauten dahinter zurückbleiben sollten - können wir nicht nachvollziehen, da gar kein Sichtfeld vorhanden ist, aus dem dieses Gebäude so wirkt. Der Denkmalschutz*

*hob damals auf die Gartengestaltung ab. Dieser bleibt in der gewählten Konzeption des Bebauungsplanes fast vollständig erhalten. Um die Nachbarschaft zu schonen, wäre eine Verschiebung der Gebäude nach Süden möglich und geboten.*

## *2) Lärm/Schall*

*=> Sicht- und Lärmschutzbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zu den nördlichen Nachbarn von den geplanten Häusern 1 und 2), => d.h. entlang der Grundstücksgrenze ein begrünter Streifen von 5-7 Metern Tiefe. Eine solche Verschiebung macht es auch möglich, einen gliedernden Grünzug zwischen den Hausgärten und den Stellplätzen an der Nordgrenze des Grundstückes auszubilden und so eine Abschirmung zu ermöglichen. Ein schmaler Streifen von 5 - 7 m Tiefe und Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen böte die Chance die Sichtbeziehungen abzuschirmen, die Emissionen aus dem Fahrzeugverkehr zu mindern und die Privatheit der angrenzenden Hausgärten nicht zu zerstören. Natürlich erwarten wir, dass die Fragestellung, welcher Lärmemissionen sich durch die Zufahrt und Anlieferung sowie die Besuchs- und Alltagsverkehre durch die neue Baumaßnahme und die Umnutzung des Alfonsushauses entstehen, gutachterlich beurteilt und faktisch ausgeschlossen wird. So einfach diese Fragestellung weg zu wischen und nicht zu belegen, ist aus unserer Sicht nicht möglich.*

## *3) Emissionen*

*=> Emissionsschutzwand (samt Bepflanzung), wo die Parkplätze direkt an den Grundstücken der nördlichen Nachbarn vorgesehen sind (vorgesehene Parkplätze bei Haus 1 und Haus 2)*

*Es kann, wenn sich dies herausstellen sollte, geboten sein, neben dem Abstand und der Bepflanzung auch über aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine abschirmende Wand nachzudenken.*

## *4) Abholzung*

*=> Ausgleichbepflanzung auf demselben Grundstück*

*=> Erhaltung der Bäume nördlich der jetzigen Einfahrt (Gefährdung durch die geplante Verlegung der Einfahrt)*

*=> eindeutige Benennung der aufgrund der Baumaßnahme zu fällenden Bäume (Baumschutzordnung)*

*Die starke Verschiebung der Nutzungen nach Norden führt auch dazu, dass die Zufahrt verlegt werden muss und dass massive Eingriffe in die dort bestehenden Bäume und Sträucher an der Grenze durchgeführt werden. Neben der Fragestellung wo und wie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die hier realisiert werden, ausgeglichen werden sollen, ist zuerst die Frage zu stellen, ob diese nicht vermieden werden können. Der Denkmalschutz drängt die Bebauung nach Norden und verursacht so große Eingriffe in Natur und Landschaft. Hier stehen zwei Schutzgüter in einer planerischen Abwägung zueinander. Wir auf den angrenzenden Nachbargrundstücken haben den Wunsch und die Intention, dass die bisher grüne Kulisse zum Nachbargrundstück möglichst erhalten und geschützt wird. Wir erwarten, dass die Ausgleichmaßnahmen auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe durchgeführt werden. Aus unserer Sicht wäre der 5 - 7 Meter breite Grünstreifen zu unseren Grundstücken ein geeigneter Standort für solche Ausgleichmaßnahmen.*

## *5) Parkplatzmangel*

*- 1 Parkplatz pro Wohnung vorgesehen*

*- nicht bedacht Drittverkehr (Besucher, Putzhilfen, Essen auf Rädern, Pflegedienst etc.)*

*- bereits heute hohe Belastung der Heinrich-Roters-Straße durch Gymnasium und 2 weitere städtische Schulen, Pflegeschule, Alfonsushaus, etc.*

*=> Konzept der Stadt (Parkraumregelung)*

*Mit der neuen Bebauung entstehen Notwendigkeiten Fahrzeuge abzustellen und ein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr. Wir möchten sichergestellt wissen, dass hier die not-*

wendigen Größenordnungen eingehalten werden. Ein Stellplatz pro Wohneinheit berücksichtigt nicht die anfahrenden Gäste, Besucher, Hilfen und Pflegedienste. Aus unserer Sicht muss dies genauer nachgewiesen und belegt sein. Einige öffentliche Parkplätze auf dem Grundstück für Besucher, Dienstleister und Pflegedienste müssen vorhanden sein. Die Konzentration all dieser Stellplätze an unserer Grundstücksgrenze kann nicht richtig sein. Das Grundstück ist groß genug!

Der öffentliche Straßenraum wird im Alltag schon aktiv zum Parken und Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Insbesondere die Morgen- und Nachmittagsspitze des Gymnasiums führt regelmäßig zu Fehlverhalten und zu starken Störungen im Straßenverkehr. Die Behinderungen sind hier erheblich. Zudem ergeben sich hieraus potenzielle Behinderungen in Notfallsituationen für die Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen.

6) Verkehrsbelastung

- vgl. Punkt 5

=> Verkehrsberuhigungsmaßnahme"

### **Abwägungsempfehlung**

Zu Punkt 1) Licht und Sicht:

Die Bedenken hinsichtlich der Anforderungen des Denkmalschutzes an die Positionierung der geplanten Gebäude im Bezug auf das bestehende Denkmal werden zurückgewiesen. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist es von besonderer Bedeutung, die Positionierung der Gebäude so zu wählen, dass das bestehende Landhaus in zentraler und herausgehobener Position in dem künftigen Ensemble erkennbar bleibt. Die für die Wahrnehmung der Gebäude bedeutsamen Sichtachsen und ihre grundsätzliche Anordnung im städtebaulichen Gefüge sind im Hinblick auf zukünftige Bebauungsmöglichkeiten auch dann frei zu halten, wenn sie derzeit ggf. in Teilen durch Bewuchs aus dem öffentlichen Straßenraum heraus schlecht wahrnehmbar sind.

Gleichwohl wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde versucht, eine Kompromisslösung zu entwickeln, die den Belangen der Anwohner stärker Rechnung trägt als bisher. Dabei ist zwischen der östlichen und westlichen Seite des Plangebietes zu unterscheiden. Auf der östlichen Seite besitzt das geplante Gebäude bei einer Traufhöhe von ca. 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,0 m mit mindestens 12,0 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze, einen mehr als ausreichenden Abstand der weit über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsmaße hinausgeht und eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke nicht befürchten lässt.

Auf der westlichen Seite wurde aufgrund der dort wesentlich näher an die nördlich gelegenen Grundstücke heranrückenden Bebauung in Abwägung der verschiedenen Belange eine Verschiebung der geplanten Baukörper bis auf die südliche Gebäudeflucht des Denkmals vorgenommen. Damit wird es möglich, im Westen einen Abstand von mind. 9,30 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu realisieren. Auch dieser Abstand geht deutlich über das bei der geplanten Baukörperhöhe erforderliche Abstandsmaß hinaus und gewährleistet damit ein verträgliches Nebeneinander der geplanten Bebauung zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken, deren Bebauung teilweise deutlich geringere Abstände zur gemeinsamen Grundstücksgrenze aufweist.

Durch die nunmehr geplanten Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen ist damit eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die geplanten Baukörper ausgeschlossen.

Zu Punkt 2 Lärm/Schall und Punkt 3 Emissionen:

Die Anregungen zur Gestaltung der Grenzbereiche wurden gemeinsam mit der Anwohnerschaft diskutiert. Es wurde sich darauf verständigt, dass entlang der Grundstücksgrenze eine 2 m hohe gemauerte Wand als Grundstückseinfriedung errichtet wird, die für die nördlich gelegenen Grundstücke einen Schutz vor Einsichtnahme und potenziellen Geräuschbelastungen der geplanten Nutzungen sicherstellen wird. Die Höhe der Wand bezieht sich auf die Höhenlage der nördlich angrenzenden Grundstücke. Die befürchtete direkte Einsichtnahme in die Grundstücke ist damit wirksam verhindert. Auch die mit der Planung verbundene Geräuscentwicklung wird dadurch deutlich gemindert. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der geplanten Wohnbebauung um eine für das Quartier durchaus typische Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern handelt (siehe z.B. Bebauung Schleupestraße). Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Errichtung einer Seniorenwohnanlage handelt, ist nur von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, das die Schwelle dessen, was in einem Allgemeinen Wohngebiet typischer Weise hinzunehmen ist, nicht überschreiten wird.

Ergänzend zu der Errichtung der Einfriedung wird im Bebauungsplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen festgesetzt, um diese Zone von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Anregung, darüber hinaus weitere Gehölzpflanzungen in diesem Bereich vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Vielmehr soll im Rahmen der Umsetzung versucht werden, die bestehenden Gehölze soweit als möglich zu erhalten.

Im Hinblick auf die angesprochene Notwendigkeit von Ausgleichspflanzungen für die erforderlichen Gehölzfällungen im Plangebiet ist zunächst festzustellen, dass das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB sind daher nicht erforderlich. Im Zuge der Umsetzung der städtischen Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind für die zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen zu leisten.

Die Anregung, dass die „grüne Kulisse“ für die nördlich gelegenen Grundstücke auch weiterhin erhalten bleibt, wird weitgehend berücksichtigt, indem die prägenden Gehölze als „zu erhalten“ festgesetzt werden und entlang der Grenze die o.g. privaten Grünfläche festgesetzt wird.

Zu Punkt 5 Parkplatzmangel:

Der Hinweis auf den aus Sicht der Einwender bestehenden Parkplatzmangel auf öffentlichen Straßen im Quartier, der insbesondere durch die Schulstandorte im Umfeld ausgelöst wird, wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der für eine Nutzung erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Festlegung eines nachzuweisenden Stellplatzschlüssels ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine räumliche Festlegung der Stellplätze fest, deren Anzahl nach derzeitiger überschlägiger Ermittlung des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs ausreichend für die geplanten Nutzungen ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für die künftig anzusiedelnden Nutzungen ein entsprechend den geltenden Regelwerken ausreichendes Stellplatzangebot unter Berücksichtigung möglichen Besucherverkehrs innerhalb des Plangebietes geschaffen wird und somit von der Planung keine erhebliche zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraums entsteht.

Die Lage und Anordnung der Stellplätze wurde unter Berücksichtigung der oben dargestellten Veränderungen der Planung ebenfalls angepasst und nach Süden verschoben. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundstückseinfriedung nicht zu erwarten.

Zu Punkt 6) Verkehrsbelastung:

Im Hinblick auf die angesprochene Verkehrsbelastung in dem umgebenden Straßennetz ist auf Grundlage einer Verkehrszählung aus Oktober 2016 festzustellen, dass die Schleupestraße eine Verkehrsbelastung von ca. 1.000 Kfz / 24 h besitzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsbelastung ist die mit der geplanten Bebauung verbundene Verkehrszunahme nicht erheblich.

Aus der Anzahl der gemessenen Kfz ergibt sich im Hinblick auf den bestehenden Straßenquerschnitt kein Veränderungsbedarf. Allerdings ist aufgrund der Ergebnisse der Geschwindigkeitsmessung zu prüfen, durch welche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen eine Reduzierung der vor Ort auftretenden Geschwindigkeiten und eine allgemeine Verkehrsberuhigung erfolgen kann. Diese Maßnahmen stehen jedoch nicht in ursächlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung und sind daher im weiteren gesondert zu verfolgen.

### **1.3. Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt – Der Landrat** Stellungnahme vom 07.11.2016

Inhalt:

*„Zum genannten Planungsvorhaben werden aus Sicht des Bodenschutzes folgende Hinweise vorgetragen: Direkt nördlich an das B-Plangebiet angrenzend befand sich eine ehem. Seilereei, deren Betriebsgelände im hiesigen Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten bzw. im Verzeichnis über Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen unter der lfd. Nr.: 19-110 erfasst ist.*

*Bei der Umnutzung des Geländes zu Wohnbauland wurden Anfang der 1990er Jahre Untersuchungen des Bodens auf Mineralölkohlenwasserstoffe durchgeführt. Eine lokale, engräumig festgestellte Belastung ist bei der Baureifmachung beseitigt worden.*

*Hinweise auf Auswirkungen des ehem. Betriebsgeländes auf das angrenzende Plangelände liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.*

### **Abwägungsempfehlung**

Das Schreiben und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

## **2.2 Sonstige Stellungnahmen**

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

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Die Abwägungsempfehlungen führen zu Änderungen der Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung, mit Auswirkungen insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes, berühren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt deshalb, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 340, Kennwort: "Am Alfonsushaus", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 diesen Bebauungsplan 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.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 417, 429, 755, 756, 757, 684
im Osten:	durch die westliche Begrenzung der Schleupestraße
im Süden:	durch die nördliche Begrenzung der Schleupestraße
im Westen:	durch die östliche Begrenzung der Eichenstraße

Der Planbereich betrifft die Flurstücke 430 und 684.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 123, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 2: Übersichtsplan
- Anlage 3: Legende und textl. Festsetzungen
- Anlage 4: Lärmtechnischer Bericht
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung