

Vorlage Nr. 136/17

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 340, Kennwort "Am Alfonsushaus", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	10.05.2017	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Schütte				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Karasch			
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:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 mit dem Kennwort „Am Alfonsus-haus“ 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.

Aufgrund von Planänderungen hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2017 (vgl. 018/2017) beschlossen eine erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 17.02.2017 bis einschließlich 17.03.2017 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 § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlage 1).

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 § 4a Abs. 3 BauGB

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine

Schreiben vom 05.03.2017

Inhalt:

„Ich beantrage hiermit das Planverfahren zu beenden, weil das Abwägungsverfahren, welches dieser erneuten Offenlage zugrunde liegt, einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler beinhaltet. Diesen Sachverhalt habe ich zwischenzeitlich dem Land NRW vorgetragen. Das Land NRW hat zwischenzeitlich die Kommunalaufsicht eingeschaltet. Der Vorgang, der diesem Verfahren zugrunde liegt wird hiermit im Wortlaut zum Gegenstand dieser Eingabe / Stellungnahme gemacht. Eine Änderung an den Daten ist nicht statthaft, soweit der Datenschutz hiervon nicht betroffen ist. Da die Daten, der in der Kommunikation genannten Personen bereits durch die Stadt Rheine veröffentlicht worden sind, unterliegen diese Daten nicht mehr dem Datenschutz. Sollten die Daten widerrechtlich durch die Stadt Rheine unkenntlich gemacht werden, würde ein weiterer Form- und Verfahrensfehler zu beklagen sein.

Insofern wird folgende Kommunikation Gegenstand des Verfahrens: ----- Ursprüngliche Nachricht ----

Von: \ " [REDACTED] \ "

An: \ " [REDACTED] \ ", \ " [REDACTED] \ "

Datum: 20. Januar 2017 um 05:20

Betreff: Fwd: Offenlage

Sehr geehrte Frau Ministerpräsidentin Hannelore Kraft,

Sehr geehrter Herr Minister Ralf Jäger,

unten stehen Kommunikation übersende ich zur weiteren Veranlassung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: \ " [REDACTED] \ "

An: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Datum: 19. Januar 2017 um 17:40

Betreff: Offenlage

[REDACTED]

Rathaus per E-Mail

sowie Lokalredaktion der Münsterländischen Volkszeitung

sowie weitere Medien laut Verteiler

sowie Öffentlichkeit laut Verteiler

sowie Bürgerschaft und weitere Behörden, Vereine, Verbände etc.

Sehr geehrter [REDACTED]

Sehr geehrte [REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED]

die unten angeführten Ausführungen habe ich soeben der Vorlage 038/17 Bebauungsplan Nr. 340

Kennwort \ "Alfonsushaus\ "

der Stadt Rheine für die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 25.01.2017 entnommen.

Ich stelle fest, dass damit der Datenschutz nicht gewahrt ist.

Ich stelle damit einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler im Aufstellungsverfahren fest.

Ich rege die Absetzung des Tagesordnungspunktes an.

Auszug aus der Vorlage 038/17: (....)

1.1 Einwender A Schreiben vom 03.11.2016

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass [REDACTED] 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 be-

stimmt. 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 Orientierungs-

werte 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

Die Nachbarschaft der angrenzenden Heinrich-Roters-Strasse 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)

1.2 Einwender 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.

Dddd..... Dddd.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Die Nachbarschaft der angrenzenden Heinrich-Roters-Strasse 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 (.....))“

Abwägungsempfehlung

1.

Der Einwender rügt einen, nach seiner Einschätzung, Form- und Verfahrensfehler im Rahmen des Abwägungsverfahrens. Demnach ist der Datenschutz der eingegebenen Stellungnahmen des Einwenders A (Anlieger der Heinrich-Roters-Straße) nicht gewahrt. Die Anonymisierung der Unterlagen hat auf dem üblichen Wege stattgefunden, indem die personenbezogenen Daten schwarz gemarkert wurden. Aufgrund technischer Möglichkeiten im PDF-Programm konnten die Daten vom Einwender wieder sichtbar gemacht werden. Diese technische Lücke wurde unverzüglich nach Eingang der Eingabe geschlossen, so dass die Daten nicht wieder lesbar gemacht werden konnten.

Die Rüge hinsichtlich des Datenschutzes betrifft nicht die im Baugesetzbuch normierten formalen Verfahrensanforderungen und gefährdet nicht die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

Es wird festgestellt, dass der vom Einwender beantragten Beendigung des Planverfahrenes nicht entsprochen wird.

2.

Des Weiteren bezieht sich der Einwender auf die Inhalte der Stellungnahme der rechtlichen Vertretung der Anlieger der Heinrich-Roters-Straße vom 03.11.2016.

Hierzu wird auf die Abwägung im Januar 2017 (vgl. Vorlage Nr. 038/17) sowie auf die mit den Anwohnern geführten Gespräche und die demzufolge geänderten Festsetzungen verwiesen. Insbesondere wurden die Parkplätze von der nördlichen Plangebietsgrenze abgesetzt und entlang dieser Grenze die Errichtung einer Einfriedung als gemauerte Wand in einer Höhe von 2 m festgesetzt. Aufgrund dieser, in Abstimmung mit den Anwohnern vorgenommenen Planänderungen, sind im Rahmen der erneuten Offenlage keine weiteren Einwände seitens der Anwohner vorgebracht worden.

Es wird festgestellt, dass den oben geschilderten Einwänden bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt entsprochen wurde und hier nicht mehr behandelt werden müssen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt Der Landrat, 48563 Steinfurt Stellungnahme vom 20.03.2017

Inhalt:

„...zu dem o.g. Planungsvorhaben werden aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Anregungen vorgetragen:

Direkt nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befand sich eine ehem. Seilerei, 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 Umnutzung des Geländes zu Wohnbauland wurden Anfang der 1990-er Jahre Untersuchungen des Bodens auf Mineralölkohlenwasserstoffe durchgeführt. Eine lokale, eng-räumig 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 Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienste Westfalen-Lippe, 58099 Hagen Stellungnahme vom 30.01.2017

Inhalt:

„...eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:

Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 2204. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen).

Weiteres Vorgehen:

Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde als Mail an kbd-wl@bra.nrw.de oder unter der Fax-Nr. 02931/82-3898 bei Flächen kleiner oder gleich 1.500m² mindestens 5 Werkstage, sonst 10 Werkstage, vor dem gewünschten Termin erfolgen. Dabei ist zwingend unser Kurzaktenzeichen als auch die Flächengröße anzugeben. Außerdem muss ein maßstabgerechter Lageplan der Ört-

lichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden Wunschtermine durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe berücksichtigt. Diese Stellungnahme ist aus Datenschutzgründen ausschließlich für den Dienstgebrauch vorgesehen. Eine sonstige Verwendung oder eine digitale Veröffentlichung ist untersagt.
Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Luftbildauswertung und entsprechende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sowie dem Hinweis, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen ist, insofern der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Es wird festgestellt, dass ein Hinweis zur Benachrichtigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in die Planzeichnung aufgenommen wird.

2.3 Ordnungsamt, Stadt Rheine

Stellungnahme vom 17.02.2017

Inhalt:

„Es ist ein Hinweis aufzunehmen, dass im Bereich des Geltungsbereiches Hinweise auf Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg bestehen. Ich verweise hierzu auf die beigefügte Stellungnahme.“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme bezieht sich darauf, einen Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich Hinweise auf Kampfmittel bestehen.

Es wird festgestellt, dass ein Hinweis zur Benachrichtigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in die Planzeichnung aufgenommen wird.

2.4 Geologischer Dienst NRW, 47707 Krefeld

Stellungnahme vom 21.02.2017

Inhalt:

„Bodenschutz:

Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden") treten im Plangebiet schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um Plaggenesche mithin um Böden mit Archivfunktion.

Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist vorzunehmen. Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24).

Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung

Ergänzung : Bei Archivböden ist ein Ausgleich nur schwer möglich. Sofern es sich tatsächlich um Archivböden handelt, sollte idealerweise eine Unterschutzstellung von vergleichbaren Archivböden an anderer Stelle in ähnlichem Flächenumfang angestrebt werden (z.B. durch Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der unteren Bodenschutzbehörde).

Wenn dies nicht umsetzbar ist, wäre eine Dokumentation der verloren gehenden Archivböden

eine weitere Möglichkeit, die Belange des Schutzgutes "Boden" wenigstens ansatzweise zu wahren. In dem Fall sind repräsentative Plaggeneschprofile nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung unterstützt durch eine Fotodokumentation (KA 5, 2005) zu beschreiben. Daneben sollten an horizontweise gezogenen Bodenproben bodenphysikalische und -chemische Untersuchungen vorgenommen werden. Die erhobenen Daten und Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind dem Geologischen Dienst NRW zum Einpflegen in das Fachinformationssystem Boden zu überlassen.

Mutterböden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Niederschlagsversickerung:

Ich bitte zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51 a LWG bestehen. Nach der uns vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet; gegebenenfalls sind technische Maßnahmen notwendig."

Abwägungsempfehlung:

Zu Punkt 1:

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Vorkommen eines schutzwürdigen Bodens (Plaggenesch) im Plangebiet.

Der Hinweis, dass nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW im Änderungsbereich sehr schutzwürdige und besonders schutzwürdige Böden vorliegen und es sich um „Plaggenesch“ handelt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Boden befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Es wird davon ausgegangen, dass der Boden in diesem Bereich stark anthropogen überformt und im Bodenaufschluss kein typischer Plaggeneschboden mehr zu erwarten ist. Darüber hinaus finden, aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach ist gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits in der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu Punkt 2:

Die Stellungnahme bezieht sich darauf, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.

Zu Punkt 3:

Die Stellungnahme bezieht sich darauf, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer bestehen.

Nach der Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Hinz GeoTechnik mbH („Versickerung von Niederschlagswasser im Stadtgebiet von Rheine“ vom 28.11.1995) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nicht entsprochen wird.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Weitere Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt sind eingegangen von:

- Amprion GmbH, Dortmund, 17.02.2017
- Unitymedia NRW GmbH, Kassel, 02.03.2017
- Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine, 07.03.2017
- Stadt Rheine Technische Betriebe - Abteilung Straßen, 16.02.2017

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB (s. Vorlage Nr. 038/17) sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 340 , Kennwort: " Am Alfonsushaus ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge der Flächennutzungsplan keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem Planentwurf
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Lärmtechnischer Bericht
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung