

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Mit der 3. Änderung werden für die Grundstücke im Änderungsbereich die bestehenden Baufelder im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet zu einem Baufeld zusammengezogen und der Bereich insgesamt als Mischgebiet ausgewiesen. Die städtebaulichen Kennzahlen – GRZ und GFZ – und die Vorgaben zur Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe) des Mischgebietes werden auf das gesamte Baufeld ausgedehnt. Die unterschiedlichen Vorgaben bezüglich der Dachform/Dachneigung werden durch die Festsetzung eines Flachdaches modifiziert. Entsprechend der Festsetzung für das Mischgebiet wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für das neu entstehende Baufeld nicht begrenzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 20. Juli 2017 bis einschließlich 25. August 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 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 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, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

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 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58089 Hagen Stellungnahme vom 30. November 2006

Inhalt:

„Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zur Zeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW). Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://ww.im.nrw.de/sch725.htm>.

Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

Abwägungsempfehlung:

Vorbemerkung: Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der 3. Änderung auf eine Stellungnahme zu einem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahre 2006 verwiesen.

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme ursprünglich aus dem Jahr 2006 stammt. Zwischenzeitlich ist das ehemalige Fabrikgelände vollständig abgeräumt worden unter Beachtung der Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes. Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Fläche, die vormals bebaut bzw. versiegelt war. Der Abbruch bzw. die Entsiegelung der Fläche und die Aufarbeitung des Baugrundes sind bereits erfolgt unter Berücksichtigung möglicher Kampfmittelbelastungen. Es wird deshalb noch der allgemeine Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen, dass bei Auftreten einer außergewöhnlichen Verfärbung oder

der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei der Durchführung der Bauvorhaben oder beim Erdaushub, die Arbeiten sofort einzustellen sind. Zusätzlich ist in diesem Fall der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2.2 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 25. 08. 2017

Inhalt:

„Zur o.g. Planung nehme ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Unter Ziffer 4.7 der Begründung wurde auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen hingewiesen. Diese sind seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt (UBB) in einem Sanierungsplan im Jahre 2001 gemäß § 13 BBodSchG für verbindlich erklärt worden. Die Sanierungsmaßnahmen sind im Jahre 2006 durchgeführt und gutachterlich begleitet worden. Ein entsprechender Bericht liegt der UBB vor. Demnach wurde das Grundstück entsprechend der sensiblen Nachnutzung als Wohngebiet saniert. Eine „Altlastenfreiheit“ ist seitens der UBB nicht erteilt worden. Die Fläche wird lediglich nachrichtlich unter der lfd. Nr.: 19-71 geführt. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung bezüglich der Sanierungsmaßnahmen wird entsprochen, die Begründung wird entsprechend angepasst und der Begriff „Altlastenfreiheit“ ersetzt durch eine Beschreibung des Sanierungszieles.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des 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 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.