

N i e d e r s c h r i f t

STEWA/032/2007

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 13.06.2007**

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

| | | |
|---------------------|-----|--------------|
| Herr Horst Dewenter | CDU | Ratsmitglied |
|---------------------|-----|--------------|

Mitglieder:

| | | |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| Herr Robert Grawe | BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN | Ratsmitglied |
| Herr Jürgen Gude | CDU | Ratsmitglied |
| Herr Christoph Kotte | CDU | Ratsmitglied |
| Frau Elisabeth Lietmeyer | SPD | Sachkundige Bürgerin |
| Herr Günter Löcken | SPD | Ratsmitglied |
| Herr Jörg Niehoff | FDP | Sachkundiger Bürger |
| Herr Josef Niehues | CDU | Ratsmitglied |
| Herr Eckhard Roloff | SPD | Ratsmitglied |
| Frau Frauke Thole | CDU | Sachkundige Bürgerin |
| Herr Heinz Thüring | SPD | Sachkundiger Bürger |
| Frau Annette Tombült | CDU | Ratsmitglied |
| Herr Kurt Wilmer | SPD | Sachkundiger Bürger |
| Herr Heinrich Winkelhaus | BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN | Sachkundiger Bürger |
| Herr Ludger Winnemöller | CDU | Ratsmitglied |
| Herr Holger Wortmann | CDU | Sachkundiger Bürger |

beratende Mitglieder:

| | | |
|-------------------|--|------------------|
| Herr Kamal Kassem | | Sachk. Einwohner |
|-------------------|--|------------------|

Herr Rüdiger Verlage

Sachk. Einwohner

Verwaltung:

Frau Michaela Gellenbeck

Leiterin Stadtplanung

Herr Jan Kuhlmann

Städt. Beigeordneter

Herr Werner Schröer

Fachbereichsleiter

Frau Martina Wietkamp

Schriftführerin

Herr Dewenter begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die heutige Sitzung.

Zur Tagesordnung erklärt er, dass die Niederschrift zur letzten Sitzung noch nicht vorgelegt wurde. Er schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 1 abzusetzen.

Herr Niehues fragt, warum bisher zu den Themen „mögliche Änderung einer Mischgebietsfläche im Bereich Mesum-Süd“ sowie zu „Ergänzung der Straßenrandbebauung am Hessenweg in Hauenhorst“ seitens der Verwaltung bisher noch keine Vorlagen gefertigt worden seien.

Frau Gellenbeck erläutert, dass zu den von Herrn Niehues angesprochenen Themen noch Abstimmungsgespräche geführt würden. Sie verspricht weitere Informationen nach den Sommerferien.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses ergeben keine Einwendungen hinsichtlich der Änderung der Tagesordnung.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 31 über die öffentliche Sitzung am 16.05.2007

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 16.05.2007 gefassten Beschlüsse

2.1. Seniorenzentrum "Am Ring" - Vorstellung der Gesamtplanung - Ausnahme von der Baumschutzsatzung

IA0400

Herr Dewenter begrüßt Herrn Rottkamp vom Architekturbüro Gehring/Vos/Rottkamp sowie Herrn Schramm, Geschäftsführer der WohnBau Westmünsterland eG als Investor des Projektes.

Herr Rottkamp stellt anhand einer Beamerpräsentation das Konzept für das projektierte „Seniorenzentrum am Ring“ vor und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Herr Niehues macht deutlich, dass für dieses Projekt § 34 BauGB Anwendung finde und dass eine politische Entscheidung über die Ansiedlung einer weiteren Pflegeeinrichtung somit nicht politisch zu treffen sei. Er bittet im Namen der CDU-Fraktion um eine Vorstellung des Konzeptes auch im Sozialausschuss.

Herr Grawe schließt sich den durch Herrn Niehues geäußerten Bedenken an.

Herr Löcken erklärt, dass aus seiner Sicht für dieses Grundstück eine andere Nutzung sinnvoller erscheine. Er befürchte ein Überangebot an Pflegeplätzen innerhalb des Stadtgebietes von Rheine.

Herr Dewenter bedankt sich bei Herrn Rottkamp sowie bei Herrn Schramm.

Herr Kuhlmann gibt Informationen zur Ausnahme von der Baumschutzsatzung zur Realisierung des Projektes, wonach 17 bisher durch die Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume entfernt werden müssten. Vorgesehen sei als Ausgleich eine Anpflanzung von 35 Laubbäumen, hauptsächlich im Innengarten des Gebäudekomplexes.

Zusätzlich sei eine Baumreihe sowie eine Hecke entlang des Kardinal-Galen-Ringes zu beseitigen, für die eine Ersatzanpflanzung notwendig werde.

Der Ausschuss nimmt diese Informationen zur Kenntnis.

2.2. Allgemeine Informationen

2.2.1. Abgeschlossene Projekte im I. und II. Quartal 2007

Frau Gellenbeck informiert über die in den ersten beiden Quartalen des laufenden Jahres abgeschlossenen Projekte der Bauleitplanung. Eine Übersicht ist der Niederschrift als **Anlage 1** beigelegt.

2.2.2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, "Hasenbrockweg" im Bereich der Samariter-Kirche an der Don-Bosco-Straße in Mesum

Frau Gellenbeck verweist auf einen Antrag der ev. Kirchengemeinde Jakobi, den Bereich hinter der Samariterkirche mit einem Baufeld zu versehen. Angestrebt werde, auf diesem Baufeld eine Anlage für betreutes Wohnen von Senioren zu errichten. Erste positive Gespräche mit einem Investor seien seitens der Kirchengemeinde bereits geführt worden.

Frau Gellenbeck schlägt vor, den Antrag der Kirchengemeinde in die laufende Gesamtplanung zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches einzubeziehen.

Weitere Informationen erfolgen nicht.

**3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17,
Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 270/07**

IB0730

Frau Gellenbeck gibt einige Erläuterungen zu den in der Beschlussvorlage aufgeführten Änderungspunkten. Sie führt aus, dass die Baugrenze zwischen der Spielplatzfläche und dem benachbarten Gebäude von bisher neun auf jetzt drei Meter verringert worden sei, was seitens der Verwaltung als kritisch beurteilt werde. Eine Kompromisslösung mit einer Baugrenze von sechs Metern halte sie für denkbar.

Frau Tombült erklärt, dass sie sich mit der von Frau Gellenbeck angesprochenen Baugrenze von nur drei Metern nicht einverstanden erkläre, wünschenswert sei eine Grenze von neun Metern, die vorgeschlagenen sechs Meter als Kompromiss könne sie akzeptieren.

Die CDU-Fraktion sei der Ansicht, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend geändert werden sollten, dass auch entlang der Elter Straße in diesem Baugebiet der Bau von Flachdächern ausgeschlossen werde.

Herr Löcken führt aus, dass auch die SPD-Fraktion dem Bau von Flachdächern auf Gebäuden entlang der Elter Straße nicht zustimme.

Herr Niehues betont, dass aus seiner Sicht ein Abstand von mindestens sechs Metern zwischen Bebauung und Kinderspielplatz absolut notwendig sei. Seitens der Verwaltung solle auf den Investor eingewirkt werden, die Grundstückszuschnitte zu ändern.

Herr Dewenter fasst zusammen, dass die Abstimmung über die Änderung des Bebauungsplanes unter den folgenden Voraussetzungen erfolgt:

- Einhaltung einer Baugrenze von mindestens 6 Metern zwischen dem Kinderspielplatz und dem benachbarten Grundstück
- Ausschluss der Möglichkeit, Gebäude mit Flachdächern in diesem Baugebiet zu errichten
- Verzicht auf den Erhalt von sieben bisher noch im Bebauungsplan eingezeichneten Bäumen

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Hemelter Bach,
im Osten: durch die Glienhorststraße,
im Süden: durch die Elter Straße,

im Westen: durch die Westseite der Basilikastraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diese Bauleitplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig mit den o.a. Änderungen

- 4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: "Dorfplatz Hauenhorst - Teil B"**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 268/07**

IB1690

Frau Gellenbeck führt aus, dass versehentlich ein Plan offen gelegt worden sei, der den seitens des Ausschusses geforderten Mindestabstand des Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche von drei Metern nicht beinhalte, sondern lediglich einen Abstand von einem Meter. In Gesprächen mit dem Investor sei nunmehr erreicht worden, dass eine Bebauung mit einem Abstand von zwei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden könne. Bei der Vermessung des Grundstückes sei festgestellt worden, dass auf dem Grundstück Leitungen verlegt wurden, die bei einer Einhaltung eines Abstandes von zwei Metern von einer Überbauung freigehalten würden. Der Investor habe erklärt, dass innerhalb dieser Grenzen eine Projektierung umgesetzt werden könne. Frau Gellenbeck erklärt auf Nachfrage durch Herrn Dewenter, eine erneute Offenlage sei nicht notwendig, der Bauantrag für dieses Projekt liege bereits vor und könne gemäß § 33 BauGB beschieden werden.

Herr Niehues macht deutlich, dass eine Diskussion über den Mindestabstand des Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt worden, aber in der Niederschrift nicht vermerkt worden sei. Er verweist auf die Möglichkeit, das Gebäude anders auf dem Grundstück zu platzieren, um einen Abstand von drei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Hierzu wäre dann allerdings eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Frau Gellenbeck führt aus, dass die Möglichkeit, die zu erwerbende Grundstücksfläche zu vergrößern und das Gebäude anders zu platzieren mit dem Investor diskutiert worden sei, jedoch nach dessen Aussagen nicht in das Kalkulationskonzept passe.

Herr Löcken erklärt, dass aus seiner Sicht ein Abstand zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche von zwei Metern ausreichend sei. Ihm sei es ein Anliegen, den hinter dem Gebäude liegenden als Bolzplatz genutzten Bereich möglichst groß zu halten. Wichtig sei es weiter, im Bereich der Kreuzung einen genügend großen Abstand zwischen Gebäude und Verkehrsfläche einzuhalten.

Herr Dewenter fragt, ob die Ausschussmitglieder nach deren Einverständnis mit der seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Kompromisslösung.

Dieses wird signalisiert.

Herr Dewenter erklärt nach kurzer Rücksprache mit der Verwaltung, dass zur Fassung des geänderten Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Rheine, eine entsprechende Ergänzungsvorlage gefertigt werde.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Energie- und Wasserversorgung Stadtwerke für Rheine GmbH

Stellungnahme vom 19. April 2007

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis der Energie- und Wasserversorgung der Stadtwerke für Rheine GmbH wurde bereits privatrechtlich geregelt.

Die im Bereich der Änderung befindliche Straßenbeleuchtung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes; insofern wird auf die privatrechtlichen Regelungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass vonseiten der übrigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß den §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie den §§ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498), wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst – Teil B“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 269/07**

IB2300

Frau Gellenbeck verweist auf die auf Seite 4 der Vorlage vermerkten Antworten seitens der Verwaltung auf die zur vorgesehenen Erschließung gestellten Fragen.

Auf Nachfrage von Herrn Dewenter erklärt Herr Schröer, dass die bestehende Absperrung für den Durchgangsverkehr durch den Poller bestehen bleiben werde.

Herr Grawe fragt, ob das Grundstück bereits verkauft worden sei und wenn dieses der Fall sei, ob es als Gewerbegrundstück oder als Grundstück für die Wohnbebauung veräußert worden sei.

Herr Löcken antwortet, dass es seinen Informationen zufolge das Grundstück zu den seinerzeit im Rat beschlossenen Preisen für Grundstücke in Gewerbegebieten verkauft werde. Das Grundstück sei so einzustufen, wie zum Beispiel die Grundstücke im Gewerbegebiet „Haselweg“, auf dem das Wohnen auf dem Betriebsgelände erlaubt sei.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

- 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Es wird festgestellt, dass vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß den §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie den §§ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498), wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“, der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentw.ausschusses
III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauG
IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung
Vorlage: 216/07

IB2650

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

**1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

- 1.1** Kanzlei Holtfester & Dr. Bems, Poststraße 15 a, 48431 Rheine;
Mandant ein **Anlieger der Juteweberstraße**, 48432 Rheine;
Schreiben vom 04.05.2007

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Seit dem 16. Januar 1984 ist der Bebauungsplan Nr. M 60, Kennwort: „Industriegebiet Mesum-West“ in Kraft. Mit Baugenehmigung vom 7. August 1996 siedelte sich der Einwender in dem per Bebauungsplan festgesetzten „Gewerbegebiet“ an. Fertiggestellt wurden die Gebäude für ein Taxiunternehmen mit zugeordnetem Betriebswohnhaus an der Ecke Burgsteinfurter Damm/Juteweberstraße im Frühjahr 1997.

Das seit 1984 bestehende Gewerbegebiet ist entsprechend der nordrhein-westfälischen Abstandsliste gegliedert. Insofern sind die zulässigen gewerblichen Nutzungen und Betriebsarten klar vorgegeben und konkret definiert. Mit einer gegenüber geplanten Betriebshalle im zulässigen Spektrum musste vom Einwender stets gerechnet werden. Ein Anspruch auf Freihalten der Wiesen- bzw. Rasenfläche auch innerhalb der „alten“ Baugrenzen besteht nicht. Selbst außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hätte seit Jahrzehnten eine massive Versiegelung bzw. eine Nutzung als betriebliche Hof- oder Rangierfläche realisiert werden können.

Die geplante Produktionshalle mit Büro- und Sozialräumen (25 x 50 m) soll die bereits auf dem Grundstück angesiedelte Rohrbiegerei (Fa. Robitec) aufnehmen (Anlage 5). Hier wird künftig Rohrmaterial im Einschichtbetrieb (7.00 – 17.00 Uhr) verarbeitet bzw. Werkstücke gebogen (Handläufe, Maschinenkomponenten, Rammschutz oder Fahrradständer).

Nach Aussage der Ehefrau des Einwenders findet diese Tätigkeit derzeit nahezu lautlos statt. Eine Lärmbelästigung durch die Rohrbiegerei besteht nicht. Dies deckt sich mit der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 53, Umweltüberwachung (ehem. Staatliche Umweltamt) im Rahmen des Bauantrages zur „neuen“ Betriebshalle. Mit Schreiben vom 19. April 2007 stehen aus Sicht des Immissionsschutzes dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen; es werden also behördlicherseits keine Bedenken erhoben.

Die vom Einwender behauptete Beeinträchtigung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ist unbegründet und hier nicht zu besorgen. Der angeführten Nicht-

Berücksichtigung der „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ fehlt jegliche Argumentation und wird hier als juristische Platitude gewertet.

Durch den Umzug der Fa. Robitec in die „neue“ Betriebshalle werden im „alten“ Gebäude Räumlichkeiten frei, die durch die dort bereits ansässige Fa. TechnoPRINT Werbemedien (Siebdruck, Grafikdesign, Werbetechnik, Großformat-Digitaldruck) belegt werden. Insofern dient der Neubau sowie der Frei- bzw. Umzug der Erweiterung bzw. Expansion bestehender Unternehmen im Rahmen der betrieblichen Existenzsicherung.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden letztlich Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen angemessen Rechnung getragen.

Entgegen der Darstellung des Einwenders bleibt der Zu- und Abfahrtsverkehr nahezu unverändert. Es handelt sich hier – wie oben beschrieben – nicht um gewerbliche Neuansiedlungen, sondern um Erweiterungen bestehender Betriebe. In geringem Maße werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die demnach als Berufspendler nur minimalste Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmsituation entlang der Juteweberstraße verursachen. Auch die betrieblichen Anliefer- und Abtransportfrequenzen werden sich kaum erhöhen. „Erhebliche Immissionsmehrbelastungen“ werden durch diese Bebauungsplanänderung also nicht ausgelöst.

In die sachgerechte Abwägung muss insbesondere eingestellt werden, dass hier ein festgesetztes „Gewerbegebiet“ vorliegt und kein „allgemeines Wohngebiet“ mit einem entsprechend höheren Schutzstatus. Der Einwender selbst profitiert als immissionsverursachender Gewerbetreibender von der o.g. Festsetzung, muss allerdings für sein Betriebswohnhaus die üblichen Einschränkungen hinnehmen.

Der Anregung die geplante Betriebshalle im „hinteren Grundstücksteil“ zu errichten kann nicht gefolgt werden (Anlage 6). Nach dem St.-Florians-Prinzip soll das Gebäude weiter in den „Innenbereich“ verlagert werden, um die behauptete Belastung mit Immissionen zwar für die Mandantschaft zu verringern, allerdings für die anderen, „hinteren“ Anlieger zu erhöhen. Insofern ist gerade der beantragte Standort am Burgsteinfurter Damm – gegenüber dem Wald bzw. Außenbereich – aus immissionsschutzrechtlicher Sicht am wenigsten störend. Zudem ist die „neue“ Betriebshalle in Richtung Südwesten orientiert, d.h. so weit wie möglich von dem Einwender abgerückt, letztlich mehr als 60 m vom Betriebswohnhaus entfernt.

Außerdem hat der Eigentümer dargelegt, dass der „hintere Grundstücksteil“ bzw. die gewerbliche „Freifläche“ für das Ab-/Aufstellen von zeitweise über 200 Kraftfahrzeugen vorgehalten werden muss. Das Auto-Auktionshaus benötigt diese Flächen zwingend für die Versteigerungen und Abholungen, sind also nicht disponibel. Letztlich sollten im Rahmen der Überlegungen zum Planerfordernis bzw. zur Leitidee einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ keine detaillierten Vorgaben für betriebsinterne Abläufe sowie betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten definiert werden.

Von der Ehefrau des Einwenders wurde mündlich vorgetragen, dass der Blick von der Hausterrasse auf die „neue“ Betriebshalle vermutlich sehr störend wirken wird.

Zunächst ist zu konstatieren, dass der Neubau lediglich eine Höhe von 7,90 m aufweisen (ab natürlicher Geländeoberfläche bis Oberkante Attika) und zum Ein-

wendergrundstück nur die Schmalseite präsentieren wird. Zum Vergleich ist das eingeschossige Betriebswohnhaus des Einwenders 8,60 m und die Stahlhalle des Taxiunternehmens 5,20 m hoch. Von der Terrasse des Einwenders aus wird die relativ niedrige und weit entfernte Gewerbehalle von der mehr als 2 m hohen Hecke und den Sträuchern des Einwendergrundstücks fast komplett verdeckt (Anlage 7). Außerdem ist eine Wahrnehmung des geplanten Baukörpers wenn überhaupt nur aus den Augenwinkeln möglich. Eine visuelle Beeinträchtigung durch die „neue“ Produktionshalle ist - zumal sie planungsrechtlich wesentlich höher und näher heranrücken könnte - nicht gegeben. Zudem ist im Bebauungsplan zwischen dem Wohnhaus des Einwenders und dem Gewerbeareal südwestlich der Juteweberstraße eine 5 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die dringend der Umsetzung harret.

Letztlich bietet das Gewerbegebiet noch „Freiflächen“, die aus städtebaulicher Sicht – zum Schutz der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken - einer Nachverdichtung zugeführt werden sollten.

Insofern wird es befürwortet eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Bereichen vorzunehmen, die – lediglich auf Grund anderer gesetzlicher Vorgaben (hier Straßen- und Wegegesetz NRW) - bisher „zurückgehalten“ werden mussten. Ohne diese Vorgaben wären die Baugrenzen in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht so weit vom Burgsteinfurter Damm (L 578) „weggerückt“ worden. Nach „Lockerung“ dieser straßenrechtlichen Verbote bzw. Beschränkungen (hier in puncto Abstände und Sichtdreiecke) wird nunmehr eine „Korrektur“ vorgenommen. Diese planungsrechtliche Anpassung dient vor allem den Anliegern und Mietern, also den Gewerbetreibenden entlang des Burgsteinfurter Dammes und nicht nur einem Einzeleigentümer. Insofern ist die Aussage des Einwenders falsch, dass „kein einziger Anlieger“ die Erweiterung der Baugrenzen wünscht.

Diese Bebauungsplanänderung dient letztlich der Mobilisierung wertvoller Bauflächen, der Optimierung der bestehenden Betriebsabläufe sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich werden hier die Möglichkeiten der Nachverdichtung, als Maßnahme zur Innenentwicklung genutzt.

Insgesamt löst diese Bebauungsplanänderung keine gravierenden Störungen und bodenrechtliche Spannungen aus, die zu einer wesentlichen Benachteiligung der betroffenen Anliegerschaft führen könnten. Die sachgerechte Abwägung führt zum Ergebnis, dass die hier vorgenommene moderate Erweiterung des Baurechts städtebaulich vertretbar und zumutbar ist. Der von dem Einwender unterstellte Verstoß gegen das Abwägungsgebot wird zurückgewiesen.

Ebenfalls nicht durchschlagend ist die Behauptung, dass vor über 10 Jahren eine mündliche Zusage über die Unantastbarkeit der Bebauungsgrenzen abgegeben wurde. Über den Wert dieser lapidaren, nicht belegten Aussage muss wohl nicht ernsthaft gestritten werden. Die ominöse Zusage findet selbstverständlich keinen Niederschlag in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.

Die planungsrechtlichen Änderungen entlang des Burgsteinfurter Dammes bleiben letztendlich bestehen. Allerdings sah der öffentlich ausgelegte Planentwurf bisher eine Arrondierung bzw. Angleichung der Baugrenzen entlang der Juteweberstraße vor. Auf Grund des Einwandes wird die auf 5 m an die Stichstraße herangerückte Baugrenze - entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan von 1984 - „zurückgezogen“. Insofern wird die derzeitige Rechtslage unverändert übernommen.

men und gewährleistet für die gegenüberliegenden Anwohner einen größeren Abstand zu möglichen Hochbauten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münster; Stellungnahme vom 18.04.2007

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Mit dieser Stellungnahme werden die beiden seit Jahrzehnten störungsfrei funktionierenden, separaten Betriebszu- und -abfahrten widerspruchlos akzeptiert. Die bisher geplante Erschließung über die Planstraße und der Trasse mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt. Eine direkte Anbindung der beiden bestehenden Betriebe an die Landesstraße wird mit dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert.

Auf Nachfrage bei der zuständigen Fachbehörde bzw. dem Landesbetrieb Straßenbau NRW konnte für die Bauherren entlang des Burgsteinfurter Dammes ein weiterer positiver Aspekt erreicht werden. Die verbindlich einzuhaltende, 10 m breite „Bauverbotszone“ zur Landesstraße muss nicht erst an der Grundstücksgrenze beginnen, sondern bereits am äußeren Fahrbahnrand der L 578. D.h. an den derzeit befestigten Fahrbahnrand schließen sich - bis zur vorderen Baugrenze - ein 3,5 m breiter Rasenstreifen (Dispositionsfläche für Straßenumbaumaßnahmen wie Radweg oder Seitengraben), eine 5,0 m breite Pflanzgebotsfläche sowie eine 1,5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche an. Bei Einhaltung der vom Landesbetrieb geforderten 10 m-Zone dürfen die Baukörper also bis 6,5 m an die Grundstücksgrenze zum Burgsteinfurter Damm heranrücken.

Eine Änderung des öffentlich ausgelegten Planentwurfes wird damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich (s. unten).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die „Zurücknahme“ der Baugrenze entlang der Juteweberstraße auf den ursprünglichen Zustand und die Verschiebung der Baugrenze um 3,5 m in Richtung des Burgsteinfurter Dammes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht betroffen wird sowie
- c) die berührte Behörde der o.g. Änderung zugestimmt hat.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 7. Bebauungsplan Nr.306,
Kennwort: "Wettringer Str./Gronauer Str.", der Stadt Rheine**
- I. Aufstellungsbeschluss**
 - II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - III. Aufhebung des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses vom 31. 01. 2007**
- Vorlage: 238/07**

IB2750

I. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 306, Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Gronauer Straße,
im Osten: durch die Westseite der Oberstraße,
im Süden: durch Südseite der Wettringer Straße,
im Westen: durch die Ostseite der Schwedenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Dieser Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Er setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Dieser Bebauungsplan begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplanes Nr. 306, Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

III. Aufhebung des Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschlusses vom 31. 01. 2007

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine zum Bebauungsplan Nr. 306, Kennwort: „Wettringer Straße/Gronauer Straße“ wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 8. Bebauungsplan Nr. 104,
Kennwort: "Schmidts - Kämpken", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**
- Vorlage: 247/07**

IB2785

Herr Niehues äußert die Meinung, dass die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern im Gebiet von Elte ausgeschlossen werden sollte, weil diese nicht zum Ortsbild passen würden. Er fragt die Verwaltung, wie ein solcher Ausschluss zu realisieren sei.

Nach ausführlicher Diskussion über geeignete Dachformen zur Erhaltung der dörflichen Struktur in Elte stellt Herr Niehues den Antrag, durch eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan den Bau von einseitigen Pultdächern auszuschließen.

Frau Gellenbeck schlägt zusammenfassend vor, durch eine Festsetzung im Bebauungsplan den Bau von einseitigen Pultdächern auszuschließen und durch Abstimmung der Planungsabteilung mit der Liegenschaftsabteilung ggf. auf die Planung vor Vergabe der städtischen Grundstücke einzuwirken und dabei den dörflichen Charakter Eltes zu berücksichtigen.

Die Ausschussmitglieder stimmen der von Frau Gellenbeck vorgeschlagenen Verfahrensweise zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Errichtung einseitiger Pultdächer durch entsprechende schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan auszuschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

10. Anfragen und Anregungen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Herr Dewenter schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils: **18:35 Uhr**

