

Vorlage Nr. 295/07

Betreff: **Bebauungsplanes Nr.104,**
Kennwort: "Schmidts - Kämpken", der Stadt Rheine

- 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. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			14.08.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer, Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			04.09.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter, Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer _____ der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
- in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 02. Juli 2007 bis einschließlich 02. August 2007 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 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 zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Sie 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.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung der Fachabteilungen ist seitens der Verkehrsplanung darauf hingewiesen worden, dass die bisher im Bebauungsplanentwurf festgesetzte zukünftige Breite der Straße „Am Kellersberg“ nicht ausreichend ist. Um einen Ausbau der Straße entsprechend dem im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Regelquerschnitt zu ermöglichen, ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche von bisher 7,50 m auf 8,00 m erforderlich (auf die im Regelquerschnitt enthaltene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen wird verzichtet, da nördlich der Straße „Am Kellersberg“ bereits eine Waldfläche vorhanden ist). Für die planungsrechtliche Absicherung der notwendigen Aufweitung ist ein Änderungsverfahren gem. § 4a BauGB erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Straße Roggenkamp, Rheine; Schreiben vom 1. August 2007

Inhalt:

„als direkter Anlieger des oben genannten Baugebietes möchte ich hiermit meine recht große Enttäuschung zum Ausdruck bringen und zwar aus folgendem Grund:

Die Stadt Rheine wertet ihr städtisches Ackerland durch Ausweisung eines Baugebietes enorm auf, das gut 500 m² große angrenzende Gartenland eines Anliegers, wird durch Ausgrenzung vom Bauerwartungsland zum fast wertlosen Gartenland abgewertet.

Mein Interesse, mein Gartenland in einen Bebauungsplan mit einzubringen, habe ich im Spätsommer letzten Jahres persönlich auf dem Planungsamt mitgeteilt.

Die Zusage von Frau Gleffe, im Falle einer Bebauungsplanung auf mich zuzukommen, wurde nicht eingehalten.

Einem legitimen Interesse der Stadt, auf diese Weise die Haushaltslöcher zu verkleinern, steht mein berechtigtes Interesse gegenüber, durch Verkauf dieser Fläche meine vier studierenden Kinder besser unterstützen zu können.

Diese Hoffnung wurde durch die vorgenommene Planung untergraben.

Zudem muss noch erwähnt werden, dass durch die Zunahme unserer Gartenfläche eine kinder- und familienfreundlichere Planung als jetzt möglich geworden wäre.

Meine Erwartung ist, dass Wertminderung meines Gartenlandes gegenüber der Aufwertung städtischen Ackerlandes durch eine neue, kinder- und familienfreundliche Planung mit Stichstraße, wie hier im Baugebiet „Osteresch“ seit über 30 Jahren bewährt, aufgehoben wird.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass das Baugebiet „Schmidts-Kämpken“ bereits seit mehreren Jahren in der Diskussion steht. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt verfolgt das Ziel, für den Ortsteil Elte für die Eigenentwicklung Bauland bereitzustellen da keine weiteren Reserven mehr bestehen. Die zuletzt entwickelten Baugebiete – z.B. Wischmannstraße und Südhoek – sind weitgehend bebaut bzw. die Grundstücke vergeben. Die Realisierung des Baugebietes folgt somit primär dem Ziel, für im Ortsteil Elte ansässige Bauwillige Grundstücke bereit zu stellen, und nicht den Vermarktungsinteressen der Stadt Rheine als Eigentümer der Fläche.

Dem Einwender gehört ein 861 m² großes Grundstück, das westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schmidts-Kämpken“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 22 „Osteresch“ liegt. Der Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück eine 18,00 m tiefe Baufläche fest, die ausreichend Grundfläche bietet, um ein großzügiges Einfamilienhaus bzw. ein Zweifamilienhaus zu errichten.

Zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Osteresch“ und „Schmidts-Kämpken“ liegt ein ca. 11 m breiter Grundstückstreifen, der den Eigentümern der Grundstücke im Bebauungsplan „Osteresch“ zur Vergrößerung ihrer Gartenfläche – nicht zur Bebauung - zum Kauf angeboten worden ist. Aus diesem Streifen hat der Einwender zwei Flurstücke mit Größen von 316 m² bzw. 218 m² erworben. Eine Bebauung dieser Flächen durch ein Gebäude in zweiter Reihe/Hinterlandbebauung war bei den Verkaufsverhandlungen nicht im Gespräch.

Während des von Einwender angesprochenen Gesprächstermins im Planungsamt ist dem Einwender vermittelt worden, dass eine Einbeziehung der als Gartenfläche erworbenen Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmidts-Kämpken“ nicht erfolgt um für diese Flächen eine Erschließung zu ermöglichen. Die Vorstellung des Einwenders, über die Straße „Schmidts-Kämpken“ eine Erschließungsfläche in Form einer Stichstraße wie im Plangebiet „Osteresch“ anzulegen, hätte eine ca. 60 m lange Verkehrs-/Erschließungsfläche erfordert, die für nur ein Bauvorhaben äußerst unwirtschaftlich ist. Zusätzlich hätte eine entsprechende Wegefläche – sofern sie nicht als öffentliche Verkehrsfläche mit Wendepplatz ausgebildet wird – die zulässige Länge für Rettungseinsätze (insbesondere Feuerwehr) überschritten. Dem Einwender wurde im Gespräch erläutert, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 die Möglichkeit besteht, Anregungen vorzubringen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass verwaltungsseitig dem Stadtentwicklungsausschuss die bisher im Gespräch gemachten Erläuterungen als Abwägungsvorschlag unterbreitet würden. Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes erübrigte es sich deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 mit dem Einwender ein weiteres Gespräch zu führen. Es wurde deshalb auch keine entsprechende Zusage der angesprochenen Mitarbeiterin des Planungsamtes gegeben.

Unabhängig von den o.g. Gründen für eine Ablehnung der Erschließung der angesprochenen Flächen über den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 sind Gespräche mit weiteren Eigentümern von Flurstücken im 11,00 m breiten Streifen geführt worden. Dabei wurde deutlich, dass diese Eigentümer eine Bebauung in zweiter Reihe ablehnen.

Aus den Ausführungen des Einwenders wird nicht deutlich, warum durch die Einbeziehung seiner Flächen eine kinder- und familienfreundlichere Planung erfolgen würde. Die Inhalte des Bebauungsplanes zeichnen den Bau von „klassischen“ Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser vor. Diese Bauweise wird speziell von jungen Familien mit Kindern nachgefragt. Auch die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung und die sich daraus ergebenden Grundstücksgrößen orientieren sich an den Bedürfnissen von Familien mit Kindern. Alle infrastrukturellen Angebote für junge Familien – wie Kindergarten oder Grundschule – stehen im Ortsteil Elte ebenfalls zur Verfügung, sodass insgesamt die Bauleitplanung an dieser Stelle die Belange von Familien mit Kindern berücksichtigt.

Durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 104 planungsrechtlich vorbereiteten Gebäude entsteht keine Wertminderung des Grundstücks des Einwenders. Der Einwender hat die Flächen als Erweiterungsfläche für seinen Garten erworben. Diese Nutzung bleibt durch die projektierte Wohnbebauung weitgehend unberührt. Lediglich könnte sich – je nach tatsächlichem Gebäudestandort innerhalb der überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes „Schmidts-Kämpken“ eine geringfügige Verschattung des Gartenbereiches ergeben. Da die neue Bebauung östlich des Gartenbereiches entstehen wird, bleibt die für die Nutzung eines Gartens oder einer Terrasse besonders wichtige südliche bzw. westliche Sonneneinstrahlung unbeeinflusst. Weitere Einschränkungen, die eine Wertminderung bewirken könnten, sind nicht zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geforderte Verkehrsanbindung über eine Stichstraße von der Straße „Schmidts-Kämpken“ ausgehend für die Er-

schließung nur eines Grundstücks unwirtschaftlich ist. Die einzige Möglichkeit für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes in zweiter Reihe auf dem Grundstück des Einwenders wird darin gesehen, die bestehenden Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. E 22 deutlich zu erweitern. Die Erschließung dieser Fläche könnte über den bereits angesprochenen 11,00 m breiten Streifen organisiert werden, über den die Flächen des Einwenders einen Anschluss an die Straße „Zum Weddenfeld“ besitzen. Hierfür sind jedoch die Zustimmungen der betroffenen Grundstücksnachbarn sowie eine Änderung des Bebauungsplanes „Ostereich“ erforderlich. Ein entsprechendes Änderungsverfahren könnte vom Einwender – mit den Zustimmungserklärungen der betroffenen Grundstücksnachbarn als Voraussetzung – beantragt werden.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt, 48369 Saerbeck

Stellungnahme vom 17. April 2007

Inhalt:

"Gegen das o. a. Planvorhaben der Stadt Rheine werden landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtliche Belange nicht vorgetragen, wenn sichergestellt ist, dass die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt bewirtschaftet können (z. B. Ausbringen von Wirtschaftsdüngen)."

Abwägung und Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung entsprochen werden kann, in dem die Erschließungsstraßen die zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen Flächen liegen auf 10,00 m ausgebaut werden und somit der Planbereich nicht direkt an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt. Des Weiteren wird das Gefälle (3%) der Verkehrsfläche zur landwirtschaftlichen Fläche hin verlaufen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird durch ein direkt anschließendes Muldensystem aufgefangen bzw. versickert. Somit ist auch weiterhin eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

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 Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 247/07) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 247/07) und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen 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. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

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

- a) durch die Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche für die Straße „Am Kellersberg“ von 7,50 m auf 8,00 m die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht betroffen wird sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

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

IV. 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), 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 der Bebauungsplan Nr. 104, Kennwort: " Schmidts-Kämpken ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 104, Kennwort: " Schmidts-Kämpken ", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.