

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 116/19

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208,
Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Anlieger des Goldammerweges, Rheine;
E-Mail vom 03. 09. 2018

Inhalt:

„Ich möchte als betroffener Eigentümer von ETW des Humboldtplatzes insbesondere gegen die geplante Aufstockung des Gebäudes um reale 3 m auf nunmehr 53,5 m meinen Einspruch zum Ausdruck bringen. In der ursprünglichen Fassung des B-Planes war von 3 Stockwerken zur Hotelnutzung die Rede, welches nun durch die Aufstockung eines Teilgeschosses formaljuristisch korrekt, aber faktisch einer Aufstockung um ein Geschoss gleichkommt.

Dies passt weder in das Gesamtstadtbild eines abfallenden Eindruckes Richtung Stadthalle, noch ist es im Einklang mit gemachten Versprechen gegenüber den Inverstoren des Gebäudes Humboldtplatz.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes - vorhandenes Gebäude - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss festgesetzt, dass es zu der entsprechenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen.

Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung - Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Ems, Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe und Aufgabe der Nutzung nur für eine Hotelerweiterung zugunsten auch einer Nutzung für Wohnzwecke - folgen dem Ziel, das

Angebot an Unterkünften für den Tourismus zu erhöhen. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sehr wohl in das Gesamtstadtbild einfügt. Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung wird in Richtung Stadthalle auch zukünftig ein abfallender Eindruck erreicht.

Der allgemeine Hinweis auf mögliche Versprechen gegenüber den Investoren des Gebäudes Humboldtplatz wird nicht ausgeführt. Es wird jedoch festgestellt, dass für den Bau des Gebäudes Humboldtplatz 6 eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 durchgeführt worden ist. Dieses Änderungsverfahren erfolgte in enger Abstimmung mit dem Investor. Aus den Vorgaben des geänderten Planes ergibt sich bereits, dass das jetzt projektierte Vorhaben - Hotelenerweiterung und Bau von Wohnungen - ggf. mit dem notwendigen Mindestabstand von 3 Metern von der Grundstücksgrenze errichtet werden könnte. Weitere Absprachen waren seitens der Stadt Rheine - bezogen auf das jetzt überplante Flurstück 787 - nicht möglich, da dieses Grundstück bereits zum damaligen Zeitpunkt Privatbesitz war.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwände im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung und das Stadtbild keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Mit dem Inhalt der Änderung nach der Offenlage gem. § 4a BauGB - Zurückspringen des obersten Geschosses zur vorhandenen Bebauung am Humboldtplatz - wird die städtebauliche und nachbarliche Verträglichkeit noch erhöht.

1.2 Anlieger des Humboldtplatzes, Rheine: E-Mail vom 04. 09. 2018

Inhalt:

„Ich bin Mieter des unmittelbar dahinterliegenden Gebäudekomplexes und bin dementsprechend mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. Gegen die ursprüngliche Nutzung als reine Hotelenerweiterung habe ich keinerlei Einwände. Aber die Aufstockung um weitere zwei Etagen für den Verkauf bzw. die Vermietung von Eigentumswohnungen deutet auf reine "Profitgier" hin. Zumal ich selbst feststellen konnte, dass der eigentliche Hotelbetrieb nicht besonders umfangreich auszufallen scheint; der

Parkplatz ist die meiste Zeit leer und nur vereinzelt finden dort Veranstaltungen statt (subjektives Empfinden).

Wie ich dem aktuellen Plan unschwer entnehmen kann, ragt die Erweiterung sehr tief ins hintere Gelände. Unser Balkon befände sich dann direkt dahinter. Neugierige Blicke stehen somit an der Tagesordnung und sorgen für Unbehagen und Raub der Privatsphäre (obwohl wir uns in der zweiten Etage befinden). Nicht umsonst haben wir uns für genau diese Wohnung entschieden. Ganz nebenbei erwähnt: Wurde der Schattenwurf berücksichtigt? Ich habe mehrere empfindliche Pflanzen und ein Gewächshaus auf dem Balkon stehen. Nur ungerne würde ich mein Hobby aufgrund eines nicht benötigten Baus aufgeben wollen. Außerdem arbeite ich im Home-Office, was während der Bauzeit sicherlich anstrengender wird und ich mir evtl. ein Büro anmieten müsste. Im schlimmsten Fall müsste ich umziehen und mein Vermieter bleibt mit einem nicht unerheblichen Wertverlust (Neuvermietung mit Blick auf ein Haus statt "freiem Emsblick") zurück. Daher folgt hiermit mein Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans. Hier stehen ausschließlich rein finanzielle Aspekte im Vordergrund (unbeachtet der Anwohner oder des Naturschutzes): "Moderater" Hotelbetrieb und wirtschaftliche Interessen sind nicht dasselbe!

Für weitere Rückfragen können Sie sich gerne bei mir melden."

Abwägungsempfehlung:

Der Einwand, dass das Gebäude um weitere zwei Etagen aufgestockt wird, ist nicht korrekt. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes, in dem der Einwender eine Wohnung gemietet hat - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gesichert, dass es zu der in Frage stehenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird die vorgetragene Anregung aufgenommen.

Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Im nordöstlichen Bereich wird das festgesetzte Baufenster unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass hier durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Verringerung des Abstands erfolgt. Das Gebäude, in dem der Einwender wohnt, hält einen Mindestabstand von lediglich 3,00 m von der Grundstücksgrenze ein, auch das neu projektierte Gebäude wird voraussichtlich mit dem Mindestabstand von 3,00 m aus bauordnungsrechtlicher Sicht auskommen. Dieser

Sachverhalt ergibt sich jedoch nicht aus dem 10. Änderungsverfahren, sondern aus den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt bzw. ein Einblick auf den Balkon gegeben. Der zurzeit vorhandene „freie Emsblick“ kann bereits auf Grund der vorhandenen Festsetzungen „verbaut“ werden.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird bei der Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“ hingewiesen: Hierin heißt es: *„Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen. Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“*

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

In Bezug auf die angesprochene Lärmbelastung während der Bauzeit für das neu projektierte Gebäude ist festzustellen, dass es sich hier um generell zu akzeptierende Immissionen handelt. Es kann lediglich darum gehen, dass die gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Nachtarbeitszeiten eingehalten werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, sondern privatrechtlich zu regeln.

In Bezug auf mögliche Einsichtnahme aus dem neu zu errichtenden Gebäude in die Wohnung des Einwenders ist zusätzlich auf den aktuellen Stand der Gebäudeplanung zu verweisen. Lediglich im Erdgeschoss weist ein Hotelzimmer ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes auf, ansonsten sind gegenwärtig in der Ostfassade nur Fensteröffnungen für Hotelzimmerflure vorgesehen. Diese detaillierte Planung lässt sich durch Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht festschreiben, jedoch kann im Rahmen des Verkaufs von

städtischen Flächen an den Hotelbetreiber eine bestimmte Ausgestaltung festgesetzt werden.

Der Einwand, dass es durch die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zugunsten einseitiger wirtschaftlicher Vorteile eines Einzelnen kommen könne, wird zurückgewiesen. Sowohl die Erweiterung der Hotelnutzung als auch die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum sind im öffentlichen Interesse und damit auch der Allgemeinheit. Zum einen erfolgt eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen besteht nach wie vor Bedarf an innerstädtischem Wohnraum.

Deshalb werden im öffentlichen Interesse auch private Initiativen unterstützt, die eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“.

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Objektive Gründe für einen Wertverlust der bestehenden Wohnhäuser/Wohnungen sind nicht erkennbar.

Der Einwand, dass der Naturschutz bei der vorliegenden Planung nicht beachtet wird, wird zurückgewiesen. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurden ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB), ein Artenschutzbeitrag sowie eine allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung und das Stadtbild keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Mit dem Inhalt der Änderung nach der Offenlage gem. § 4a BauGB - Zurückspringen des obersten Geschosses zur vorhandenen Bebauung am Humboldtplatz - wird die städtebauliche und nachbarliche Verträglichkeit noch erhöht. Es wird deshalb kein Grund gesehen, weitere Änderungen der Festsetzungen vorzunehmen.

1.3 Anlieger der Kolpingstraße, Rheine:
E-Mail vom 11. 09. 2018

Inhalt:

„Ich finde eine derartige Bebauung an einer solchen Stelle untragbar in Bezug auf das Stadtbild. Das Emsufer ist nicht nur beliebtes Fotomotiv für Touristen, sondern lädt auch die Bewohner der Stadt zum Verweilen ein. Ein derart großer Klotz würde das Bild des gesamten

Emsufers stören! Das bisherige Hotel hat sich bereits so gut in die Umgebung eingepasst und lädt mit der großen Terrasse bereits zum Verweilen ein.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht.

Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Änderungsbereich entsprechend der vorgenannten Festsetzungen bebaubar, wodurch sich ein verändertes Bild des Emsufers ergeben würde. Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sowohl in das Stadtbild als auch in das Bild des Emsufers einfügt. Die Neubebauung wird zukünftig eine Raumkante mit dem nördlich gelegenen Wohngebäude und dem südlich angrenzenden, bestehenden Hotelgebäude bilden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Das Emsufer steht auch weiterhin als Fotomotiv und als Ort zum Verweilen für Touristen und Bürger der Stadt Rheine zur Verfügung. Für die in der Örtlichkeit vorhandene - jedoch durch die Inhalte der 10. Änderung überplante - Aussichtsplattform angrenzend an den Kalkrücken wird ein Ersatzstandort angelegt. Damit wird auch der zurzeit vorhandene Ausblick auf das Emswehr aus erhöhter Position weiterhin möglich sein.

Es wird festgestellt, dass die vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden mit dem Ergebnis, dass in Bezug auf das Stadtbild und das Emsufer keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Grund gesehen, Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

1.4 Anlieger der Mutter-Theresa-Straße, Rheine:
E-Mail vom 11. 09. 2018.

Inhalt:

„Der Bau stört das Stadtbild. Mindert ebenfalls den Wert vieler Eigentumswohnungen aufgrund von Sichteinschränkungen.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick besteht grundsätzlich nicht.

Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes, in dem der Einwender eine Wohnung gemietet hat - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gesichert, dass es zu der in Frage stehenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen, die Einsichtnahmemöglichkeit aus dem neuen Gebäude auf das benachbarte Haus wird verringert. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Im Zusammenhang mit Sichteinschränkungen bzw. der Möglichkeit der Einsichtnahme aus dem projektierten neuen Gebäude auf das bestehende Gebäude am Humboldtplatz ist auf den aktuellen Stand der konkreten Gebäudeplanung zu verweisen. Lediglich im Erdgeschoss weist ein Hotelzimmer ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes auf, ansonsten sind gegenwärtig nur Fensteröffnungen für Hotelzimmerflure vorgesehen. Diese detaillierte Planung lässt sich durch Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht festschreiben, jedoch kann im Rahmen des Verkaufs von städtischen Flächen an den Hotelbetreiber eine bestimmte Ausgestaltung festgesetzt werden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen

soll". Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden mit dem Ergebnis, dass in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Mit dem Inhalt der Änderung nach der Offenlage gem. § 4a BauGB - Zurückspringen des obersten Geschosses zur vorhandenen Bebauung am Humboldtplatz - wird die städtebauliche und nachbarliche Verträglichkeit noch erhöht.

1.5 Anlieger der Wagnerstraße, 49740 Haselünne; E-Mail vom 11. 09. 2018

Inhalt:

„Durch die geplante Erhöhung wird bei meiner Wohnung die Sicht verschlechtert.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick besteht grundsätzlich nicht.

Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes, in dem der Einwender eine Wohnung bewohnt - zu verbessern, wird für dieses Geschoss durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gesichert, dass es zu der in Frage stehenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen, die Einsichtnahmemöglichkeit aus dem neuen Gebäude auf das benachbarte Haus wird verringert. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Im Zusammenhang mit Sichteinschränkungen bzw. der Möglichkeit der Einsichtnahme aus dem projektierten neuen Gebäude auf das bestehende Gebäude am Humboldtplatz ist auf den aktuellen Stand der konkreten Gebäudeplanung zu verweisen. Lediglich im Erdgeschoss weist ein Hotelzimmer ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes auf, ansonsten sind gegenwärtig nur Fensteröffnungen für Hotelzimmerflure vorgesehen. Diese detaillierte Planung lässt sich durch Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht festschreiben, jedoch kann im Rahmen des Verkaufs von städtischen Flächen an den Hotelbetreiber eine entsprechende Regelung erfolgen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit einer Verschlechterung der Sichtverhältnisse ist auch eine mögliche Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz 6 untersucht worden. Es ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Mit dem Inhalt der Änderung nach der Offenlage gem. § 4a BauGB - Zurückspringen des obersten Geschosses zur vorhandenen Bebauung am Humboldtplatz - wird die städtebauliche und

nachbarliche Verträglichkeit noch erhöht. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.6 Anliegerin der Wagnerstraße, 49740 Haselünne
E-Mail vom 11. 09. 2018

Inhalt:

- „Es kommt bei meiner Wohnung zu einer deutlichen Sichtverschlechterung“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes in Richtung Ems fast ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick besteht grundsätzlich nicht.

Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes, in dem der Einwender eine Wohnung bewohnt - noch zu erhöhen, wird für dieses Geschoss durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gesichert, dass es zu der in Frage stehenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen, die Einsichtnahmemöglichkeit aus dem neuen Gebäude auf das benachbarte Haus wird verringert. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Im Zusammenhang mit Sichteinschränkungen bzw. der Möglichkeit der Einsichtnahme aus dem projektierten neuen Gebäude auf das bestehende Gebäude am Humboldtplatz ist auf den aktuellen Stand der konkreten Gebäudeplanung zu verweisen. Lediglich im Erdgeschoss weist ein Hotelzimmer ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes auf, ansonsten sind gegenwärtig nur Fensteröffnungen für Hotelzimmerflure vorgesehen. Diese detaillierte Planung lässt sich durch Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht festschreiben, jedoch kann im Rahmen des Verkaufs von städtischen Flächen an den Hotelbetreiber eine bestimmte Ausgestaltung festgesetzt werden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im

Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.7 Anlieger der Wagnerstraße, 49740 Haselünne;
E-Mail vom 11. 09. 2018

Inhalt:

„Durch die Erhöhung verschlechtert sich der Tageslichteinfall.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick besteht grundsätzlich nicht.

Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes, in dem der Einwender eine Wohnung besitzt - noch zu erhöhen, wird für dieses Geschoss durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gesichert, dass es zu der in Frage stehenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung insofern entgegen gekommen, als durch das Zurückspringen von der Außenkante die Einsichtnahmemöglichkeit aus dem Gebäude deutlich verringert bzw. die Reduzierung des Lichteinfalls minimiert wird.

Im Zusammenhang mit Sichteinschränkungen bzw. der Möglichkeit der Einsichtnahme aus dem projektierten neuen Gebäude auf das bestehende Gebäude am Humboldtplatz ist auf den aktuellen Stand der konkreten Gebäudeplanung zu verweisen. Lediglich im Erdgeschoss weist ein Hotelzimmer ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes auf, ansonsten sind

gegenwärtig nur Fensteröffnungen für Hotelzimmerflure vorgesehen. Diese detaillierte Planung lässt sich durch Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht festschreiben, jedoch kann im Rahmen des Verkaufs von städtischen Flächen an den Hotelbetreiber eine bestimmte Ausgestaltung festgesetzt werden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird bei der Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“ hingewiesen: Hierin heißt es: *„Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen. Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“*

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es

wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

Ergänzende Stellungnahme zu 1.5, 1.6 und 1.7 vom 12. 10. 2018

Inhalt:

„Wir drei, XX, XX und XX XXX sind jeweils Eigentümer von Pflegeappartements und einer Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus am Humboldtplatz in Rheine.

Mit diesem Schreiben ergänzen wir drei unsere Stellungnahmen vom 11.09.2018 wie folgt:

Unsere zwei Pflegeappartements im Erdgeschoss sowie die Wohnung im ersten Obergeschoss haben die Fenster und den Balkon der Wohnung in Richtung des neu geplanten Wohn- und Hotelneubaues, wobei die beiden Pflegeappartements direkt mit den Fensterflächen gegenüber dem geplanten neuen Objekt liegen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes können in Zukunft, statt Hotelzimmer, im zweiten sowie im dritten Obergeschoss Wohnungen und durch eine weitere Änderung im Bebauungsplan, der Erhöhung eines Geschosses, zusätzlich Penthauswohnungen mit Balkons gebaut werden.

Von diesen neu geplanten Wohnungen im zweiten und dritten Stock sowie den Penthauswohnungen mit deren Balkons hat man einen direkten Blick in die Pflegeappartements und unsere Wohnung. Dadurch ist die Privatsphäre unserer Pflegeappartements und der Wohnung massiv betroffen. Ferner geben wir zu bedenken, dass in den Pflegeappartements Menschen mit Behinderung leben, die durch ihre Behinderung verstärkt den Schutz ihrer Privatsphäre genießen sollten und dabei auf die Unterstützung einer öffentlichen Kommune hoffen.

Bei einem reinen Hotelbetrieb, wie im jetzigen Bebauungsplan vorgesehen, würde die Privatsphäre unserer Pflegeappartements und unserer Wohnung bei weitem nicht so hoch belastet. Hotelgäste übernachten in der Regel in den Zimmern und gehen über Tag anderen Tätigkeiten nach, während Wohnungen ständig bewohnt sind.

Wir können überhaupt nicht verstehen, dass die Stadt Rheine zu Gunsten eines Einzelnen und zu Lasten mehrerer Wohnungseigentümer den vorhandenen Bebauungsplan ändern will und zwar erfolgt diese Änderung nur für die Einzelperson und nicht für die öffentlichen Interessen der Stadt. Diese Einzelperson würde durch die Änderung des Bebauungsplanes erhebliche finanzielle Vorteile erlangen, die andererseits zu deutlichen finanziellen Wertverlusten der betroffenen Wohnungseigentümer führen würde. Uns stellt sich hier die Frage der Gleichberechtigung. Wird ein Investor mit seinen Interessen über den Interessen von Wohnungseigentümern gestellt?

Aus den genannten Gründen bitten wir die Stadt, dass Sie die Änderung des Bebauungsplanes ablehnt und der alte Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit haben wird.“

Abwägungsempfehlung:

Auf die bisher bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben für die Erweiterung des Hotels/Schaffung neuer Wohnungen ist bereits in den vorstehenden Abwägungen zu den einzelnen Anregungen detailliert eingegangen worden (vgl. 1.5; 1.6 und 1.7). Auf die entsprechenden Inhalte wird verwiesen. Auch auf eine mögliche Zunahme der Einsichtnahme

ist bereits detailliert eingegangen worden. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die aktuelle Architektur des in Frage stehenden neuen Gebäudes verwiesen, dass an der Ostfassade lediglich im Erdgeschoss ein Fenster für ein Hotelzimmer und in den weiteren Geschossen lediglich ein Fenster für einen Flur im Hotelbereich aufweist. Aus diesen Gebäudeöffnungen ist keine Zunahme der Einsichtnahme durch das Änderungsverfahren abzuleiten.

Der Einwand, dass es durch die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zugunsten einseitiger wirtschaftlicher Vorteile eines Einzelnen kommen könne, wird zurückgewiesen. Sowohl die Erweiterung der Hotelnutzung als auch die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum sind im Interesse der Stadt Rheine und damit auch der Allgemeinheit. Zum einen erfolgt eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen besteht nach wie vor Bedarf an innerstädtischem Wohnraum. Deshalb unterstützt die Stadt Rheine auch private Initiativen, die eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Objektive Gründe für einen Wertverlust der bestehenden Wohnhäuser/Wohnungen sind nicht erkennbar.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind.

Es wird deshalb kein Anlass gesehen zu einer Änderung der Festsetzungen – mit Ausnahme der beschriebenen Festsetzung bezüglich eines Rücksprungs von 3,00 m des obersten Geschosses von der Ostfassade - im Bebauungsplan oder gar zu einer Einstellung des Verfahrens.

1.8 Anlieger Humboldtplatz, Rheine:

E-Mail vom 15. 09. 2018

Inhalt:

„Ich bin ein Mieter des Gebäudes direkt am Humboldtplatz und habe große Bedenken und Zweifel bezüglich der 10. BPÄ Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ (Erweiterung des City Club Hotels), welche sich in direkter Nachbarschaft meiner Wohnung befinden wird.

Erstens: Hat man den Schattenwurf des Anbaus wirklich ernsthaft berechnet und eingeplant? Ich entnehme ihrem Änderungsplan, dass die gesamte rechte Hälfte des Gebäudes am Humboldtplatz (also 6b) scheinbar im Schatten des viel zu überhöhten Anbaus liegen wird. Ich befürchte, dass die Mieter dieser Gebäudehälfte kaum noch direktes Sonnenlicht in ihre Wohnungen erhalten werden. Auch mein Balkon, der sich an dieser Seite befindet, wird

demnach direkt im Schatten liegen, weswegen der Balkon im schlimmsten Fall nur noch selten zum Sonnen oder zur Erholung genutzt werden kann.

Zweitens: Auch die Höhe des Anbaus bereitet mir große Sorgen. Denn durch den Höhenunterschied können die neuen Mieter wie aus der Vogelperspektive auf meinen Balkon schauen. Doch wenn es nur das wäre! Da ich eine Zweizimmerwohnung habe, die eine sehr große und offene Fensterfront auf dieser Seite aufweist, ist meine gesamte Wohnung durch diesen Höhenunterschied zu geschätzt 90% einsehbar. Dann habe ich weder in meinem gesamten Schlafzimmer, noch in meinem Wohnzimmer, als auch in der Küche und, wie bereits erwähnt, auf meinem Balkon, keine Privatsphäre mehr! Und das war einer der Hauptgründe, wieso ich mir diese Wohnung überhaupt ausgesucht habe. Und nein! Einfach die Fenster mit blickundurchlässigeren und damit auch gleichzeitig lichtundurchlässigeren Vorhängen oder Folien abzukleben, ist keine Lösung dieses wirklich ernstzunehmenden Problems!

Geschweige denn davon, dass dadurch auch schon direkt der neue Anbau in Mitleidenschaft gezogen wird. Denn auch die neuen Mieter dieses Anbaues auf der Hotelenerweiterung könnten sich ebenfalls durch diese fehlende Privatsphäre belästigt und gestört fühlen.

Ich selbst bin auch dafür, dass neuer Wohnraum geschaffen werden soll, aber warum denn auf so eine übertriebene und meiner Meinung nach sehr unüberlegte Art und Weise.

Meiner Meinung nach trägt man mit so einem „Klotz von Anbau“ eher zur benachbarten Gebäude- und Lageentwertung in der Innenstadt bei, als das diese dadurch einen Mehrwert erhält! Vor allem ist das Gebäude am Humboldtplatz gerade erst einmal sechs Jahre jung. Dies kann ja nicht im Sinne des Wohnungsbaus bzw. die Antwort auf den Wohnungsmangel sein, gerade neu gebaute Wohngebäude in der Innenstadt auf diese Art und Weise zu entwerten. Des Weiteren kann ja nicht mehr die Rede von einem sogenannten Anbau sein, da es weder angemessen noch moderat erscheint, dies überhaupt als einen Anbau zu verkaufen.

Man bekommt ganz deutlich den Eindruck, als solle dieser „Anbau“ (in meinen Augen eher ein vollständiger Neubau) mehr als direkte Einnahmequelle des Hotels, denn als angemessene Hotelenerweiterung dienen. Zumal das Hotel meines Erachtens nur selten komplett ausgebucht erscheint.

Aus diesen genannten Gründen widerspreche ich der 10. BPÄ Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ (City Club Hotel Erweiterung).“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan ein erheblicher Schattenwurf auf dem Gebäude Humboldtplatz 6 zu erwarten.

Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes, in dem der Einwender eine Wohnung besitzt - noch zu erhöhen, wird für dieses Geschoss durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gesichert, dass es zu der in Frage stehenden Seite mindestens 3 m

gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung insofern entgegengekommen, als durch das Zurückspringen von der Außenkante die Reduzierung des Lichteinfalls minimiert und auch die Einsichtnahmemöglichkeit reduziert wird.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird bei der Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“ hingewiesen: Hierin heißt es: *„Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen. Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“*

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

Im Zusammenhang mit Sichteinschränkungen bzw. der Möglichkeit der Einsichtnahme aus dem projektierten neuen Gebäude auf das bestehende Gebäude am Humboldtplatz ist auf den aktuellen Stand der konkreten Gebäudeplanung zu verweisen. Lediglich im Erdgeschoss weist ein Hotelzimmer ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes auf, ansonsten sind gegenwärtig nur Fensteröffnungen für Hotelzimmerflure vorgesehen. Diese detaillierte Planung lässt sich durch Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht festschreiben, jedoch kann im Rahmen des Verkaufs von städtischen Flächen an den Hotelbetreiber eine bestimmte Ausgestaltung festgesetzt werden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit

der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Das dargestellte Heranrücken des geplanten Neubaus an das bestehende Gebäude Humboldtplatz 6 ist - wie bereits dargestellt - bereits durch die 8. bzw. 9. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert worden. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkt in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.9 Anlieger der Elpersstiege, Rheine;
E-Mail vom 15. 09. 2018

Inhalt:

„Gegen die geplante Änderung des B-Planes werden folgende Bedenken erhoben:

1. Die geplante Erweiterung der Grund- und Geschossflächen sind auf Grundstücksflächen geplant, die sich (noch) im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Diese Erweiterung kann also nur stattfinden, wenn die Stadt Rheine die dazu benötigten Flächen an den Investor verkauft. Das liegt nicht im Allgemeininteresse, weil es sich um Flächen in unmittelbarer Nähe zum FFH/Naturschutzgebiet "Emsaue" handelt.

2. Im Bebauungsplanverfahren sind die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen. Was geschieht hier? Hier soll auf hochsensible Flächen durch einen privaten Investor zugunsten zusätzlicher privater Profite verzichtet werden. Die geplante Erweiterung würde also zu Lasten des Allgemeinwohls gehen. Die geplante Bebauungsplanänderung zugunsten des Investors wäre damit bereits im Ansatz fehlerhaft. Eine gerechte Abwägung kann diese Bebauungsplanänderung nicht billigen.

3. Bei den sensiblen Flächen handelt es sich um Kalkhänge und Trockenrasen sowie eine Aussichtsplattform, die im Rahmen der Bürgerwerkstatt besonders positiv hervorgehoben wurde. Man sieht diesen Aussichtspunkt auf allen Entwurfszeichnungen des von der Stadt beauftragten Planungsbüros. Diese bestehenden Grünflächen passen demnach auch nahtlos in die geplante Erweiterung von Grünflächen im Stadthallenumfeld.

4. Der Geologische Dienst NRW hat am 4.7.2018 in einer Stellungnahme zur geplanten Umgestaltung des Emswehres auf die besondere Bedeutung der Uferzonen am Emswehr hingewiesen. Zitat: "Randlich kommen schutzwürdige Böden mit Archivfunktion vor. Alle vorkommenden Böden sind als abiotische Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen". Dem ist nichts hinzuzufügen. Klarer kann man es nicht zum Ausdruck bringen!

5. Die Baugrenze soll an der engsten Stelle bis auf 1,75 m an die Schutzgebietsgrenze heranrücken. Allein aus bautechnischen Gründen kann das Schutzgebiet von einer Baumaßnahme in dieser unmittelbaren Nähe nicht unbeeinflusst bleiben. Und zwar eindeutig negativ. Wie auf dem Bauentwurf des Architekten zu erkennen ist, müsste mindesten 6-7 m tief nahezu senkrecht abgeschlachtet werden. Selbst bei Verwendung einer Spundwand geht das nicht ohne Beeinträchtigung des Schutzgebietes. Auch die in der Zeichnung eingetragenen Fenster der geplanten Hotelzimmer haben nur Sinn, wenn der Hügel soweit abgetragen würde, dass eine Baugenehmigung möglich würde (s. Vorschriften der Landesbauordnung).

6. Laut Investor geht es um die Schaffung von zusätzlichen Hotelzimmern über die bereits bestehenden Realisierungsmöglichkeiten laut rechtskräftigem Bebauungsplan hinaus. Wie Bauzeichnungen des bereits beauftragten Architekten verdeutlichen, würden die zusätzlichen Hotelzimmer wenig attraktiv im Untergeschoss liegen. Sie sind daher kaum mit Tageslicht zu versorgen. Es kann nicht im Interesse der Stadt liegen, wenig attraktive Übernachtungsmöglichkeiten im Untergeschoss zu schaffen.

7. Bereits bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes kam man dem Hotelinvestor durch Ausweisung einer Außenterrasse entgegen. Ursprünglich sollte die dafür notwendige Fläche von der Stadt verpachtet werden (s. S. 24 der Begründung). Tatsächlich ist aber in einem zweiten Schritt an den Investor verkauft worden. Bereits damals ist der Investor bei der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bevorteilt worden, da die seinerzeitige Freistellung des Kalkhügels zu Lasten des Investors gehen sollte (vgl. S. 24), aber später aus dem Kaufpreis finanziert wurde!

8. In der Bauausschusssitzung vom 6.12.1990 wurde aufgrund der Untersuchungen des Büros Thalen Consulting unter anderem beschlossen: "Der vorhandene Kalkfelsen zwischen Hotel und Ems wird belassen und die dort vorhandene, zum Teil seltene Vegetation geschützt." Nach wie vor bestehen keine städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Gründe, von diesem Beschluss abzuweichen. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde einzig und allein den monetären Interessen eines Investors dienen. Die geplante Änderung ist daher zu unterlassen."

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt die Bebauung des Grundstücks mit einem 3-geschossigen Gebäude (3 Vollgeschosse) zzgl. Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von maximal 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) zulässig.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Das Dachgeschoss soll in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet werden. Hierfür ist die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN erforderlich. Charakteristisch für ein Staffelgeschoss ist, dass es mindestens an einer Gebäudeseite von den Außenkanten der darunterliegenden Geschosse zurückspringt. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen.

Im nordöstlichen Bereich wird das festgesetzte Baufenster unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Bereich an der Ems wird das Baufenster insofern erweitert, dass der Neubau unmittelbar an den bestehenden Hotelkomplex anschließen kann und mit diesem eine sogenannte Raumkante bildet. Mit dieser Baufelderweiterung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 wird es möglich, eine größere Fläche zu bebauen/zu versiegeln. Durch die Zunahme der Versiegelung im innerstädtischen Bereich wird jedoch tendenziell dem Flächenverbrauch an freiem Landschaftsraum für die Bereitstellung von Bauflächen entgegen gewirkt. Diese Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und folgt damit den Vorgaben für die Stadtentwicklung.

Der Einwand, dass es durch die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zugunsten einseitiger wirtschaftlicher Vorteile eines Einzelnen kommen könne, wird zurückgewiesen. Sowohl die Erweiterung der Hotelnutzung als auch die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum sind im Interesse der Stadt Rheine und damit auch der Allgemeinheit. Zum einen erfolgt eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen besteht nach wie vor Bedarf an innerstädtischem Wohnraum.

Deshalb unterstützt die Stadt Rheine auch private Initiativen, die eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Der im Ursprungsplan festgesetzte Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nördlich des bestehenden City Club Hotels, der als „Aussichtsplattform“ genutzt werden sollte, wird überplant. Es wird jedoch die Anlage eines Ersatzstandortes projektiert. Der neue Standort liegt nordwestlich der geplanten Hotelenerweiterung im Bereich des Flurstücks 695. Die Plattform liegt am Endpunkt der in der Örtlichkeit vorhandenen Treppenanlage auf dem Niveau der gegenwärtig noch vorhandenen Plattform und wird damit vom Timmermanufer gut erreichbar sein. Es wird somit sichergestellt, dass auch zukünftig ein Bereich zum Verweilen, mit Blickbeziehung in Richtung Altstadt und „Ems-Wehr“ zur Verfügung steht.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurden ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB), ein Artenschutzbeitrag sowie eine allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte verzichtet werden, da die Planung keine zusätzliche Neuversiegelung zulässt. Es kommt somit zu keinem Kompensationsdefizit.

Gemäß „Artenschutzbeitrag“ können innerhalb des Plangebietes Arten mit besonderer Planungsrelevanz ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden, und teilweise auch innerhalb des Plangebietes liegenden Naturschutzgebiets „Emsaue“ sind zu vermeiden (z. B. Bauzaun zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen). Werden Bäume oder Sträucher gerodet, dürfen diese zur Vermeidung einer Tötung häufiger

europäischer Brutvogelarten mit allgemeiner Planungsrelevanz nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Bei Rodungsarbeiten während der Brutzeit (ca. März bis August) muss vorab eine Kontrolle durch eine ornithologisch fachkundige Person auf evtl. vorhandene Vogelnester erfolgen.

Im Ergebnis kommt die FFH-Verträglichkeitsvorstudie zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) nicht zu erwarten sind.

Durch das Einbringen einer sog. Spundwand entlang der Grenze zum FFH-Gebiet wird eine für das FFH-Gebiet unkritische Situation entstehen. Die Spundwandprofile werden als Einzel- oder Doppelbohlen durch Vibrieren eingesetzt. So erfolgt keine Bodenauflockerung, sondern eine Bodenverdrängung, die wiederum eine hohe Mantelreibung impliziert und so die Aufnahme großer Vertikalkräfte ermöglicht. Die Stahlprofile haben hohe Traglastreserven und können bei Bedarf wieder ausgebaut und weiterverwandt werden. Diese Verfahren sind Stand der Technik, hinreichend erprobt und ohne besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse. Bauarbeiten finden später ausschließlich im rückwärtigen Teil des Verbaus statt, so dass das FFH-Gebiet in keiner Weise behelligt wird. Eine Beweissicherung der umliegenden Bereiche ist ungeachtet dessen vorgesehen.

Über entsprechende Winkelsteine im Verlauf des FFH-Gebietes kann die Belichtung der erdgeschossigen Hotelzimmer in bauordnungsrechtlich erforderlichem Umfang und ebenfalls ohne Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sichergestellt werden.

Es wird eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf das FFH-/ Naturschutzgebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Grund zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan oder gar zu einer Einstellung des Verfahrens gesehen.

1.10 Anlieger Humboldtplatz, Rheine;
Schreiben vom 04. 09. 2018

Inhalt:

„Als unmittelbar betroffene Anwohnerin möchte ich meinen Einspruch gegen die geplante Änderung zum Ausdruck bringen.

Insbesondere die geplante Höhenänderung des Gebäudes auf nunmehr 53,50 m stellt eine Erhöhung um reale 3 m dar und verändert das Stadtbild nachhaltig zu seinem Nachteil.

Eine Beibehaltung der ursprünglichen Bauhöhe wäre für das Gesamtbild wünschenswert.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch

die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes - vorhandenes Gebäude - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss festgesetzt, dass es zu der entsprechenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung - Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Ems, Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe und Aufgabe der Nutzung nur für eine Hotelerweiterung zugunsten auch einer Nutzung für Wohnzwecke - folgen dem Ziel, das Angebot an Unterkünften für den Tourismus zu erhöhen. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sehr wohl in das Gesamtstadtbild einfügt. Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung wird in Richtung Stadthalle auch zukünftig ein abfallender Eindruck erreicht.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf das Stadtbild keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.11 Anlieger Humboldtplatz, Rheine:
E-Mail vom 22. 09. 2018

Inhalt:

„Gegen die Bebauungsplanänderung legen wir Einspruch ein mit folgender Begründung:

Aufgrund des bisher gültigen Bebauungsplans war die Erweiterung des Hotels als Hotel möglich und mit dem Eigentümer vor Jahren ausgehandelt und abgesprochen. Zwischenzeitlich sind dem Hotelier und Investor Profitmöglichkeiten bei einer massiveren Bebauung in Aussicht gestellt worden. Das hat zur Folge, dass er

- versucht, die Hotelerweiterung nur noch untergeordnet in 2 Etagen unterzubringen, um den größeren und attraktiveren Teil des Erweiterungsbaues in Wohnungen zu gestalten.*
- den Kubus des Gebäudes optimal ausnutzen möchte durch Erweiterungen und damit Änderungen des bisherigen Bebauungsplans.*

Durch diese Änderung wird das vorgesehene Gebäude 3m höher als es der bisherige Bebauungsplan zulässt, also um ein ganzes Geschoss, "getarnt als Staffelgeschoss".

Die Maßnahme eines Einzelnen aus Profitgier ist nicht nachvollziehbar, besonders nicht für diejenigen, die aufgrund des bestehenden Bebauungsplans Eigentum im Gebäude Humboldtplatz 6 erworben haben. Nach Rechtsauskunft stellt die Änderung des B-Plans eine Wertminderung des Eigentums, besonders bei den Wohnungen in der oberen Etage des Gebäudes Humboldtplatz 6 dar. Es ist von einem geltend machenden Planungsschaden auszugehen.

Wir bitten daher, der Änderung des Bebauungsplans in der Höhe nicht zu folgen.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes - vorhandenes Gebäude - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss festgesetzt, dass es zu der entsprechenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung - Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Ems, Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe und Aufgabe der Nutzung nur für eine Hotelerweiterung zugunsten auch einer Nutzung für Wohnzwecke - folgen dem Ziel ,das Angebot an Unterkünften für den Tourismus zu erhöhen. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen

Brachflächen umgesetzt werden. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung dienen damit nicht einseitig den wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Investors, sondern dienen dem Allgemeinwohl.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sehr wohl in das Gesamtstadtbild einfügt. Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung wird in Richtung Stadthalle auch zukünftig ein abfallender Eindruck erreicht.

Objektive Gründe für einen Wertverlust der bestehenden Wohnhäuser/Wohnungen sind nicht erkennbar.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.12 Anlieger der Bühnertstraße, Rheine:

E-Mail vom 23. 09. 2018

Inhalt:

„Es ist schön, in Rheine wohnen und leben zu dürfen. Rheine ist eine Stadt im Grünen.

Man muss natürlich mit der Zeit gehen, insbesondere auch bei der Städteplanung. Darum ist es wichtig, neue Gebäude und Flächen an das Umfeld bzw. an das Stadtbild anzupassen. Die Interessen einzelner Unternehmer sind teilweise nachzuvollziehen, wie bei der Veränderung des Bebauungsplanes im Sinne der Hotelerweiterung. Die Veränderung des Bebauungsplanes bzw. die Erweiterung des Hotels sollten behutsam vorgenommen werden und nicht, wie im Plan vorgesehen, mit einem solch heftigen Einschnitt. Wenn so ein Klotz von Bau dort errichtet wird, insbesondere in der Gebäudehöhe, dann wird das Gesamtbild des Uferbereichs erheblich beeinträchtigt. Die sehr schöne Aussicht auf das Emswehr und Umgebung dürfen nicht durch eine unschöne Hotelerweiterung verunstaltet werden.

Wir müssen auch an die zukünftigen Bürger der Stadt Rheine denken, damit denen das Leben in Rheine noch gefällt. Auch die vielen Besucher und Touristen unserer Stadt sollen weiterhin von unserer Stadt im Grünen schwärmen und immer wieder gerne kommen.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen.

Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Änderungsbereich entsprechend der vorgenannten Festsetzungen bebaubar, wodurch sich ein verändertes Bild des Emsufers ergeben würde.

Zusätzlich ermöglichen die Änderungsinhalte ein Heranrücken des neu projektierten Gebäudes an die Ems. Zusammen mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird zum einen die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sowohl in das Stadtbild als auch in das Bild des Emsufers einfügt. Zum anderen wird die Neubebauung zukünftig eine Raumkante mit dem nördlich gelegenen Wohngebäude und dem südlich angrenzenden, bestehenden Hotelgebäude bilden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Es wird festgestellt, dass es auch zukünftig eine Aussichtsmöglichkeit auf das Emswehr und die Umgebung geben wird. Die bestehende Aussichtsmöglichkeit im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird zwar überplant, es wird jedoch die Anlage eines Ersatzstandortes projektiert. Der neue Standort liegt nordwestlich der geplanten Hotelerweiterung im Bereich des Flurstücks 695. Die Plattform wird am Endpunkt der in der Örtlichkeit vorhandenen Treppenanlage liegen und wird damit vom Timmermanufer aus gut erreichbar sein. Es wird somit sichergestellt, dass auch zukünftig ein Bereich zum Verweilen, mit Blickbeziehung in Richtung Altstadt und „Emswehr“ zur Verfügung steht.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf das Emsufer keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des

Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Grund zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.13 Anlieger der Lohorststraße, Rheine:

E-Mail vom 24. 09. 2018

Inhalt:

Rheine ist schon trostlos genug. Aber Rheine hat mit der Ems ein so wunderbares Stückchen Natur in der Mitte und das sollten wir mit aller Macht auch erhalten.

Viele Spaziergänge an der Ems entlang bis zum Wehr sind - wenn man teilweise einige Gebäude ausblendet - einfach traumhaft...!! Warum nutzt man die Ems nicht stärker wie viele andere Städte, die einen Fluss ihr eigen nennen können... "Emsstrand" - warum nicht? Aber dann jetzt in Höhe des Wehrs noch einen zusätzlichen Klotz genehmigen - DAS GEHT GAR NICHT!!!!

Wir sind absolut dagegen.

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen.

Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Änderungsbereich entsprechend der vorgenannten Festsetzungen bebaubar, wodurch sich ein verändertes Bild des Emsufers ergeben würde.

Zusätzlich ermöglichen die Änderungsinhalte ein Heranrücken des neu projektierten Gebäudes an die Ems. Zusammen mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird zum einen die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sowohl in das Stadtbild als auch in das Bild des Emsufers einfügt. Zum anderen wird die Neubebauung zukünftig eine Raumkante mit dem nördlich gelegenen Wohngebäude und dem südlich angrenzenden, bestehenden Hotelgebäude bilden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Ems und ihre Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Grund zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.14 Anlieger Humboldtplatz, Rheine;
E-Mail vom 24. 09. 2018

Inhalt:

„Hiermit möchte wir unsere Bedenken gegen die geplanten Änderungen und Baumaßnahme kundtun.

Als Mieter im Hause Humboldtplatz 6 sind wir durch die geplanten Baumaßnahmen direkt betroffen.

Wir sind in die Wohnung gezogen mit der Aussicht auf einen Blick über die Ems und dem Wehr. Man schaut auf Grünflächen. Die kleinen Fenster des Hotels sind in gebührender Entfernung. Die Räume sind lichtdurchflutet. Hierbei handelt es sich um hochwertigen Wohnraum mit einer entsprechenden Preisgestaltung. Wie Sie bereits in Ihrer Begründung 10. BPÄ Nr.208 auf Seite 10 feststellen, handelt es sich hier um eine hochwertige Gebietsstruktur.

Es entzieht sich unserer Vorstellung warum Sie neuen nicht benötigten hochpreisigen Wohnraum mit etlichen Zugeständnissen von Seiten der Stadt genehmigen und dabei bestehenden Wohnraum verschlechtern.

Dieser massive Baukörper wird die Wohnqualität unserer Wohnung um ein Vielfaches verschlechtern. Weniger Lichteinfall, Fenster an Fenster in 5 Meter Abstand bei Vollverglasung. Sicht nur noch auf Gebäude (der hintere Platz bekommt einen Hinterhof-Innencharakter).

Auch erschließt sich uns nicht wie Sie die derzeitige Parkplatzsituation durch Erweiterung beseitigen wollen. Bei Vollbelegung des Hotels parken bereits 5 Fahrzeuge auf dem Schotterplatz, drei weiter in der Auffahrt und weiter 2-4 Fahrzeuge auf dem Weg zu Timmermanufer. Auch müsste für die Garagenzufahrt weiter vorhandener Parkraum geopfert werden, so dass die geplante Tiefgarage keineswegs ausreichen dürfte.

Auch fragen wir uns ob für die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege und Notplätze genügend Raum vorhanden ist. Auch ist der zunehmenden Verkehr in der beruhigten Zone nicht berücksichtigt.

Wie Sie sehen widerspreche wir Ihnen in sämtlichen Punkten vor allem zum Punkt 9.1 (der Begründung 10. BPÄ Nr.208 Seite 15).

Es geht uns nicht um die Erweiterung des Hotels, sondern um die Missachtung der Belange der umliegenden vorhandenen Wohnungen, der vielen Zugeständnisse von Seiten der Stadt.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das

bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes - vorhandenes Gebäude - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss festgesetzt, dass es zu der entsprechenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick besteht grundsätzlich nicht.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird bei der Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“ hingewiesen: Hierin heißt es: *„Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen. Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“*

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

In Bezug auf die Stellplatzsituation wird festgestellt, dass im Rahmen der Bauantragsprüfung für die Hotelerweiterung/Bau von Wohnungen ein entsprechender Nachweis vorzulegen ist. Grundsätzlich hängt die notwendige Zahl der Stellplätze von der Anzahl der Hotelzimmer/-betten und der Anzahl der Wohneinheiten ab. Da gegenwärtig noch keine abschließende Gebäudeplanung vorliegt, lässt sich gegenwärtig der exakte Stellplatzbedarf nicht konkret benennen. Grundsätzlich können - entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes - Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden oder in einer oberirdischen Stellplatzanlage.

Auch der angesprochene Brandschutz wird konkret im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft. Es hat aber bereits Vorgespräche zwischen dem Investor und der Feuerwehr Rheine gegeben. Nach diesen Gesprächen ist der Brandschutz grundsätzlich nachweisbar: In Abstimmung mit der Feuerwehr Rheine wird durch Bauabschnittsbildung und weitere Vorkehrungen eine hinreichende Anfahrbarkeit der Objekte Timmermanufer 190 und 192 gewährleistet. Darüber hinaus ist der Bau der Tiefgarage zeitlich begrenzt und im Anschluss daran - weit vor Fertigstellung des Gesamtgebäudes - wird eine provisorische Zufahrt hergerichtet.

Der durch die Erhöhung der Zimmerzahl und der Errichtung von Wohnungen zu erwartende Mehrverkehr wird nach einer groben Abschätzung nicht dazu führen, dass die angrenzenden Verkehrsflächen in unzumutbarer Weise belastet werden.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung, entsprechend der in Kap. 9.1 der Begründung „Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange“ getroffenen Aussagen, keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Mit dem Inhalt der Änderung nach der Offenlage gem. § 4a BauGB - Zurückspringen des obersten Geschosses zur vorhandenen Bebauung am Humboldtplatz - wird die städtebauliche und nachbarliche Verträglichkeit noch erhöht.

Inhalt:

„Zur geplanten Bebauungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die geplante Bebauung, wie sie jetzt vorgeschlagen wird, hätte erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild, das Wohnumfeld und führt zu einem Wertverlust für die dahinterliegenden Wohnungen. Deshalb lehnen wir das Vorhaben ab und fordern von der Stadt, mit dem Investor und den Mietern und Eigentümern eine Lösung zu finden, die den Interessen von Bewohnern und dem Investor gerecht wird. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Stadt mit dem Verkauf des Grundstücks erst die Voraussetzung für die Bebauung und die Bebauungsplanänderung im vorgesehenen Sinne schafft, kann sie eine einvernehmliche Regelung befördern.

Begründung:

1) Beim Erwerb unserer Wohnungen haben wir uns beim City Club Hotel erkundigt, welche Bebauung auf dem freien Grundstück auf der Rückseite der Häuser vom Humboldtplatz möglich und geplant ist. Nach Rücksprache mit dem Investor sei aktuell keine Erweiterung geplant und wenn, dann gäbe es einen gültigen Bebauungsplan, der Auskunft über Art und Umfang einer möglichen Erweiterung geben würde. Somit war die Grundlage der Kaufentscheidung, eine für das Wohnumfeld und das Stadtbild moderate Bebauung der bestehenden Baulücke. Diese Grundlage, die die Akzeptanz der Mieter und der Eigentümer hat, wird nun aufgekündigt. Die geplante Erweiterung stellt eine unzumutbare Verschlechterung des Wohnumfeldes dar. Der Baukörper ist in diesem Umfang völlig überdimensioniert. Die Bewohner der dahinterliegenden Wohnungen schauen förmlich vor die Wand. Sowohl die Breite als auch die Höhe schränken die Lebensqualität erheblich ein. Je tiefer die Wohnung liegt, umso weniger Sonnenlicht erreicht die jeweilige Wohnung.

2) Der Investor begründet die Änderung des Bebauungsplanes mit der notwendigen Hotelenerweiterung und den zusätzlichen Hotelzimmern, die er dringend benötigt. Offensichtlich geht es hier aber gar nicht um die Frage der Hotelenerweiterung. Diese wäre ohne Bebauungsplanänderung zu sofort möglich. Auch die Frage der Nutzungsänderung ist ein klarer Beleg für das eigentliche Interesse, das hinter dem Vorhaben steckt. Es geht im genannten Fall um die Gewinnmaximierung eines Einzelnen. Es handelt sich somit um ein Zusatzgeschäft zu Lasten Dritter. Laut Investor geht es um die Schaffung von zusätzlichen Hotelzimmern über die bereits bestehenden Realisierungsmöglichkeiten laut rechtskräftigem Bebauungsplan hinaus. Laut Bauzeichnung des Architekten würden die zusätzlichen Hotelzimmer wenig attraktiv im Untergeschoss liegen. Der Schwerpunkt ist erkennbar nicht die Erweiterung des Hotels, sondern der lukrative Bau von Luxusapartments. Es kann nicht im Interesse der Stadt liegen, wenig attraktive Übernachtungsmöglichkeiten im Untergeschoss zu schaffen.

3) Die Änderung des Bebauungsplanes ließe sich rechtfertigen, wenn es im Interesse des Allgemeinwohles liegen würde. Dies ist jedoch nicht erkennbar. Es besteht nicht das Risiko, dass das Gelände ungenutzt bleibt. Der gewonnene Wohnraum entlastet nicht den Wohnungsmarkt. Die Bebauung würde im Luxussegment angesiedelt. Wir fordern, dass sich die Lokalpolitiker dem Allgemeinwohl und nicht dem Gewinninteresse Einzelner verpflichtet fühlen sollten. Es stellt sich schließlich die Frage, ob der Investor so handeln würde, wenn er persönlich selber in seiner Wohnsituation davon betroffen wäre. Der Volksmund hat hierzu eine Regel genannt. „Was du nicht willst, dass man dir tut, das füg auch keinem andern zu.“ Dem sollte auch hier Rechnung getragen werden.

4) Auch hinsichtlich der städtebaulichen Perspektive ist die Ausführung alles andere als erträglich. Sie dominiert das rechte Emsufer in einer Weise, die ziemlich brachial daherkommt. Städtebauliche Fehler gibt es in Rheine wirklich genug. Diese Liste bedarf

keiner Verlängerung. Auch von der gegenüberliegenden Seite bestimmt die Optik das Stadtbild. Der bestehende Bebauungsplan berücksichtigt demgegenüber das Verhältnis der angrenzenden Grundstücke und Häuser. Dieses ist sachgerecht und angemessen. Dabei sollte es bleiben.

5) Der geplante Anbau greift unmittelbar in unsere Eigentumsrechte ein. Der Wiederverkaufswert würde sinken. Die Vermietung würde nun unter anderen schlechteren Bedingungen vonstattengehen. Ist das Interesse am Werterhalt der Wohnungen der Eigentümer im Umfeld nachrangig im Vergleich zu dem Gewinninteresse einer einzelnen Person? Auch hier sind die verantwortlichen Politiker gefragt, eine verantwortliche Entscheidung zu fällen.

6) Auch die ökologischen Auswirkungen der Baumaßnahme wären verheerend. Die Anforderungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie der Europäischen Union sind nicht berücksichtigt. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die Bebauungsplanänderung damit in Übereinstimmung zu bringen ist. Die geplante Erweiterung der Grund- und Geschossflächen sind auf Grundstücksflächen geplant, die sich (noch) im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Diese Erweiterung kann also nur stattfinden, wenn die Stadt Rheine die dazu benötigten Flächen an den Investor verkauft. Das liegt nicht im Allgemeininteresse, weil es sich um Flächen in unmittelbarer Nähe zum FFH/ Naturschutzgebiet "Emsaue" handelt."

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes - vorhandenes Gebäude - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss festgesetzt, dass es zu der entsprechenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss. Im Bereich an der Ems wird das Baufenster insofern erweitert, dass der Neubau unmittelbar an den bestehenden Hotelkomplex anschließen kann und mit diesem eine sogenannte Raumkante bildet.

Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick besteht grundsätzlich nicht.

Der Einwand, dass es durch die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen zugunsten einseitiger wirtschaftlicher Vorteile eines Einzelnen kommen könne, wird zurückgewiesen. Sowohl die Erweiterung der Hotelnutzung als auch die

Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum sind im Interesse der Stadt Rheine und damit auch der Allgemeinheit. Zum einen erfolgt eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen besteht nach wie vor Bedarf an innerstädtischem Wohnraum.

Deshalb unterstützt die Stadt Rheine auch private Initiativen, die eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sehr wohl in das Stadtbild einfügt. Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung wird in Richtung Stadthalle auch zukünftig ein abfallender Eindruck erreicht.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird bei der Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“ hingewiesen: Hierin heißt es: *„Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen.“*

Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses

zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

Objektive Gründe für einen Wertverlust der bestehenden Wohnhäuser/Wohnungen durch die Inhalte der 10. Änderung sind nicht erkennbar.

Der Einwand, dass die Anforderungen der FFH-Richtlinie nicht berücksichtigt werden, wird zurückgewiesen. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 wurde eine „Allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG“ durchgeführt. Im Ergebnis kommt die FFH-Verträglichkeitsvorstudie zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) nicht zu erwarten sind.

Durch das Einbringen einer sog. Spundwand entlang der Grenze zum FFH- Gebiet wird eine für das FFH-Gebiet unkritische Situation entstehen. Die Spundwandprofile werden als Einzel- oder Doppelbohlen durch Vibrieren eingesetzt. So erfolgt keine Bodenauflockerung, sondern eine Bodenverdrängung, die wiederum eine hohe Mantelreibung impliziert und so die Aufnahme großer Vertikalkräfte ermöglicht. Die Stahlprofile haben hohe Traglastreserven und können bei Bedarf wieder ausgebaut und weiterverwandt werden. Diese Verfahren sind Stand der Technik, hinreichend erprobt und ohne besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse. Bauarbeiten finden später ausschließlich im rückwärtigen Teil des Verbaus statt, so dass das FFH-Gebiet in keiner Weise behelligt wird. Eine Beweissicherung der umliegenden Bereiche ist ungeachtet dessen vorgesehen. Über entsprechende Winkelsteine im Verlauf des FFH-Gebietes kann die Belichtung der erdgeschossigen Hotelzimmer in bauordnungsrechtlich erforderlichem Umfang und ebenfalls ohne Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sichergestellt werden.

Es wird eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung und das FFH-/Naturschutzgebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Grund zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.16 Anlieger der Anne-Frank-Straße, Rheine;
E-Mail vom 26. 09. 2018

Inhalt:

„Die Änderung des Bebauungsplanes lehnen wir ab. Größe und Art der geplanten Bebauung sind mit dem Stadtbild nicht verträglich. Es sollte eine Bebauung erfolgen, die der bestehenden Bebauung des City Club Hotels harmonisch angepasst ist. Auf die Aspekte des Naturschutzes sollte Rücksicht genommen werden und die bestehenden Naturschutzgebiete erhalten bleiben.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sehr wohl in das Gesamtstadtbild einfügt. Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung wird in Richtung Stadthalle auch zukünftig ein abfallender Eindruck erreicht.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurden ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB), ein Artenschutzbeitrag sowie eine allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Gemäß „Artenschutzbeitrag“ können innerhalb des Plangebietes Arten mit besonderer Planungsrelevanz ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden, und teilweise auch innerhalb des Plangebietes liegenden Naturschutzgebiets „Emsaue“ sind zu vermeiden (z. B. Bauzaun zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen). Werden Bäume oder Sträucher gerodet, dürfen diese zur Vermeidung einer Tötung häufiger europäischer Brutvogelarten mit allgemeiner Planungsrelevanz nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Bei Rodungsarbeiten während der Brutzeit (ca. März bis August) muss

vorab eine Kontrolle durch eine ornithologisch fachkundige Person auf evtl. vorhandene Vogelnester erfolgen.

Im Ergebnis kommt die FFH-Verträglichkeitsvorstudie zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) nicht zu erwarten sind.

Durch das Einbringen einer sog. Spundwand entlang der Grenze zum FFH-Gebiet wird eine für das FFH-Gebiet unkritische Situation entstehen. Die Spundwandprofile werden als Einzel- oder Doppelbohlen durch Vibrieren eingesetzt. So erfolgt keine Bodenauflockerung, sondern eine Bodenverdrängung, die wiederum eine hohe Mantelreibung impliziert und so die Aufnahme großer Vertikalkräfte ermöglicht. Die Stahlprofile haben hohe Traglastreserven und können bei Bedarf wieder ausgebaut und weiterverwandt werden. Diese Verfahren sind Stand der Technik, hinreichend erprobt und ohne besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse. Bauarbeiten finden später ausschließlich im rückwärtigen Teil des Verbaus statt, so dass das FFH-Gebiet in keiner Weise behelligt wird. Eine Beweissicherung der umliegenden Bereiche ist ungeachtet dessen vorgesehen.

Über entsprechende Winkelsteine im Verlauf des FFH-Gebietes kann die Belichtung der erdgeschossigen Hotelzimmer in bauordnungsrechtlich erforderlichem Umfang und ebenfalls ohne Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sichergestellt werden.

Es wird eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf das Stadtbild und den Naturschutz keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Grund zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

1.17 Rechtsanwaltsbüro für Anlieger der Anne-Frank-Straße, Rheine; Schreiben vom 25. 09. 2018

Inhalt:

„Wir zeigen an, dass uns die Eheleute XXX, Anne-Frank-Straße XX, Rheine, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Unsere Mandanten sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in Rheine, Humboldtplatz X, Wohnung Nr. X des Aufteilungsplanes.

Unmittelbar an das Grundstück grenzend befindet sich das Gebiet, das Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 ist.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten wenden wir gegen den ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein, dass die geplante Bebauung sich gegenüber dem Gebäude, in dem sich die Wohnung unserer Mandanten befindet, als rücksichtslos darstellt. Durch die Höhe und die Breite des Baukörpers wird dem Gebäude Humboldtplatz 6 Licht und Luft genommen.

Die geplante Bebauung ist völlig überdimensioniert und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Gebiet befindet sich in einem ökologisch bedeutsamen Bereich der Emsaue. Die geplante Bebauung würde diese Emsaue erheblich beeinträchtigen.

Es finden sich dort Kalkhänge und Trockenrasen, die im Falle einer Bebauung geschädigt werden.

Nach dem Bebauungsplanentwurf soll die Baugrenze an der engsten Stelle auf 1,75 m an die Schutzgebietsgrenze der Uferzonen herangeführt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die schützenswerten Bereiche dar.

Wir wenden uns namens und im Auftrag unserer Mandanten gegen die geplante Bebauung, weil sie städtebaulich unverträglich ist und ökologisch erheblich nachteilig.“

Abwägungsempfehlung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (8. und 9. Änderung des B-Planes Nr. 208) wäre bereits jetzt theoretisch die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, zuzüglich eines weiteren Geschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, sofern die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 50,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) eingehalten würde.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) zugelassen. Ein weiteres Geschoss, das jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebildet werden darf, wird jedoch durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 53,50 m ü. NHN gegenüber den bisherigen Festsetzungen praktisch ermöglicht. Um die nachbarliche Verträglichkeit zur Seite des Humboldtplatzes - vorhandenes Gebäude - zu verbessern, wird für dieses oberste Geschoss festgesetzt, dass es zu der entsprechenden Seite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss. Die Oberkante des 3. Obergeschosses wird weiterhin bei etwa 50,00 m ü. NHN liegen. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der vorgetragenen Anregung entgegen gekommen. Letztendlich beinhaltet die 10. Änderung keine Zunahme der Zahl der Vollgeschosse, der möglichen Gebäudebreite oder eine Verringerung des notwendigen Abstandes zwischen dem neuen Gebäude und dem Bestandsgebäude, es wird lediglich ein oberstes Geschoss (unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss) ermöglicht, das in Richtung des Gebäudes Humboldtplatz mit mindestens 3 m Abstand von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden muss.

Im Bereich an der Ems wird das Baufenster insofern erweitert, dass der Neubau unmittelbar an den bestehenden Hotelkomplex anschließen kann und mit diesem eine sogenannte Raumkante bildet. Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,50 m ü. NHN wird die bestehende Gebäudehöhe des nördlich, unmittelbar an der Ems, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäudes aufgenommen und fortgeführt, so dass sich die Neubebauung sehr wohl in das Gesamtstadtbild einfügt. Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung wird in Richtung Stadthalle auch zukünftig ein abfallender Eindruck erreicht. Es wird deutlich, dass durch die Änderungsinhalte gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kein überdimensioniertes Gebäude vorgezeichnet wird. Das Einfügen in die vorhandene Bebauung ist ebenfalls gesichert.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird bei der Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“ verwiesen. Hierin heißt es: „Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen.“

Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Es wird somit insgesamt deutlich, dass die Inhalte der 10. Änderung keine signifikante Zunahme der Verschattung an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 bewirken. Es wird festgestellt, dass es somit durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

Im nordöstlichen Bereich wird das festgesetzte Baufenster unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass hier durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Verringerung des Abstands erfolgt. Das Gebäude, in dem die Mandanten des Rechtsanwaltsbüros eine Eigentumswohnung besitzen, hält einen Mindestabstand von lediglich 3,00 m von der Grundstücksgrenze ein, auch das neu projektierte Gebäude wird voraussichtlich mit dem Mindestabstand von 3,00 m aus bauordnungsrechtlicher Sicht auskommen. Dieser Sachverhalt ergibt sich jedoch nicht aus dem 10. Änderungsverfahren, sondern aus den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes. Somit ist bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan der Ausblick des dahinterliegenden Gebäudekomplexes erheblich eingeschränkt bzw. ein Einblick in die Eigentumswohnung gegeben. Der zurzeit vorhandene „freie Emsblick“ ist nach bestehendem Planungsrecht nicht gesichert und kann bereits auf Grund der vorhandenen Festsetzungen „verbaut“ werden. Es wird nochmals betont, dass diese Situation nicht aus den Inhalten der 10. Änderung basiert, sondern aus dem Planungsrecht zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauvorhabens Humboldtplatz 6 resultiert.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zum einen eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen soll der nach wie vor bestehende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden. Die vorgenannten Ziele sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen umgesetzt werden.

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an

anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Stadtrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Der Einwand, dass die geplante Bebauung ökologisch erheblich nachteilig ist, wird zurückgewiesen. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurden ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB), ein Artenschutzbeitrag sowie eine allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis kommt die FFH-Verträglichkeitsvorstudie zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) nicht zu erwarten sind.

Durch das Einbringen einer sog. Spundwand entlang der Grenze zum FFH-Gebiet wird eine für das FFH-Gebiet unkritische Situation entstehen. Die Spundwandprofile werden als Einzel- oder Doppelbohlen durch Vibrieren eingesetzt. So erfolgt keine Bodenauflockerung, sondern eine Bodenverdrängung, die wiederum eine hohe Mantelreibung impliziert und so die Aufnahme großer Vertikalkräfte ermöglicht. Die Stahlprofile haben hohe Traglastreserven und können bei Bedarf wieder ausgebaut und weiterverwandt werden. Diese Verfahren sind Stand der Technik, hinreichend erprobt und ohne besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse. Bauarbeiten finden später ausschließlich im rückwärtigen Teil des Verbaus statt, so dass das FFH-Gebiet in keiner Weise behelligt wird. Eine Beweissicherung der umliegenden Bereiche ist ungeachtet dessen vorgesehen.

Über entsprechende Winkelsteine im Verlauf des FFH-Gebietes kann die Belichtung der erdgeschossigen Hotelzimmer in bauordnungsrechtlich erforderlichem Umfang und ebenfalls ohne Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sichergestellt werden.

Es wird eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf die Nachbarbebauung und das FFH-/Naturschutzgebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Ein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deshalb nicht gesehen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. (§ 13 b Satz 1 BauGB und) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7,48157 Münster; Stellungnahme vom 15. 08. 2018

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Cenomanium) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. *Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturheilkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*

2. *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsempfehlung:

Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Nr. 2 „Bodendenkmalschutz/-pflege“ auf dem Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell ergänzt.

2.2 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Ems-Vechte, Prof.-Prakke-Straße 1, 48455 Bad Bentheim;
Stellungnahme vom 07. 08. 2018

Inhalt:

„Gegen die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs bestehen in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Das vorhandene Steuerkabel darf nicht überbaut werden.

Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.

Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalls erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.“

Abwägungsempfehlung:

Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden nachrichtlich auf den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

2.3 NABU-Kreisverband Steinfurt, Elpersstiege 37, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 16. 08. 2018

Inhalt:

„Der beabsichtigten Änderung des o.g. Bebauungsplanes kann aus naturschutzfachlichen und formellen Gründen nicht zugestimmt werden.

Begründung: Das naturschutzfachlich und kulturhistorisch wertvolle Umfeld, ausgewiesen als Schutzgebiet von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiet, NSG) lässt diese Planung nicht zu. Es fehlt eine ausreichende Pufferzone zum o.g. Schutzgebiet. Auf S. 3 der FFH-Verträglichkeitsstudie heißt es: „Beeinträchtigungen des Gewässers bzw. der Schutzziele des o.g. FFH-Gebietes können nicht ausgeschlossen werden, ...“. Diese Formulierung bezieht sich nur um die Ems als Wasserlauf, übergeht aber, dass es in erster Linie um den Kalkhang mit seiner bundesweit bedeutsamen Flora und Fauna (z.B. Insekten) geht. Und die wird erst gar nicht untersucht. Zitat aus dem Artenschutzbeitrag vom 4. 6. 2018 (S. 7): „Zufallsfunde gefährdeter Pflanzenarten wurden im Rahmen der einmaligen Begehung nicht erfasst“. Derselbe Satz findet sich auf S. 6 des Umweltplanerischen Fachbeitrages vom 19. 06. 2018. Schon ein kurzer Blick in den Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in NRW hätte z.B. auf S 176 das in NRW einmalige Vorkommen des Pontischen Beifußes aufmerksam gemacht. Wir verweisen auf den beigelegten Schriftsatz von Herrn Winfried XXXX, in dem zahlreiche schutzwürdige Arten aufgeführt sind. Es ist nicht hinnehmbar, dass in unmittelbarer Nähe von europabedeutenden Schutzgebieten keine detaillierten Untersuchungen zur Flora und Fauna gemacht werden. Die Gutachten sind das Papier nicht wert, auf dem sie geschrieben wurden. Die Behauptung, dass es keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH- bzw. Naturschutzgebiet geben wird, ist falsch. Die Baugrenze ist nur 1,75 m vom besagten Schutzgebiet entfernt (siehe Bemaßung im B-Plan). Es ist allein schon aus bau- und sicherheitstechnischen Bedingungen nicht möglich, mit diesem geringen Abstand ein derartiges, 4-geschossiges Gebäude zu errichte, ohne dass es zu massiven, den Schutzstatus verschlechternden Eingriffen kommt.

Als da sind:

- Abtragungen (Zerstörung von natürlichen schutzwürdigen Habitaten),
- Auffüllungen,
- Einbringung von Fremdmaterial, Einebnungen (Plane Flächen, z.B. für Gerüstbau),
- Änderung der Wasserverhältnisse,
- Einwirkungen auf das Schutzgebiet durch Lärm, Licht, Schattenwurf.

Auch die Begründung der Bebauungsplanänderung ist fehlerhaft. Hier soll den privaten Nutzungsinteressen Vorrang vor dem öffentlichen Interesse (Natur- und Artenschutz) eingeräumt werden (formeller Abwägungsfehler). Und das, obwohl der bestehende Bebauungsplan bereits eine Bauerweiterung des Hotels zulässt.

Und noch ein weiterer Aspekt: Diese Lokalität hat auch eine herausragende kulturhistorische Bedeutung und ist stadtbildprägend. Das findet in dieser Planänderung überhaupt keine Berücksichtigung. Offenbar geht es nur darum, auf Kosten der Allgemeinheit höhere private Profite zu erzielen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Bebauungsplan grenzt direkt an das FFH- und Naturschutzgebiet „Emsaue“ an und umfasst in einem kleinen Teil auch Flächen innerhalb dieses Gebietes. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche sowie Schutzgebiete gekennzeichnet und dürfen auch während der Bauphase nicht in Anspruch genommen werden. In Punkt 7 der Hinweise im B-Plan sind entsprechende Maßnahmen (Bauzaun) benannt.

Weiterhin gibt es zur Ausführung Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Rheine sowie dem Kreis Steinfurt:

Durch das Einbringen einer sog. Spundwand entlang der Grenze zum FFH- Gebiet wird eine für das FFH- Gebiet unkritische Situation entstehen. Die Spundwandprofile werden als Einzel- oder Doppelbohlen durch Vibrieren eingesetzt. So erfolgt keine Bodenauflockerung, sondern eine Bodenverdrängung, die wiederum eine hohe Mantelreibung impliziert und so die Aufnahme großer Vertikalkräfte ermöglicht. Die Stahlprofile haben hohe Traglastreserven und können bei Bedarf wieder ausgebaut und weiterverwandt werden. Diese Verfahren sind Stand der Technik, hinreichend erprobt und ohne besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse. Bauarbeiten finden später ausschließlich im rückwärtigen Teil des Verbaus statt, so dass das FFH-Gebiet in keiner Weise behelligt wird. Eine Beweissicherung der umliegenden Bereiche ist ungeachtet dessen vorgesehen.

Über entsprechende Winkelsteine im Verlauf des FFH-Gebietes kann die Belichtung der erdgeschossigen Hotelzimmer in bauordnungsrechtlich erforderlichem Umfang und ebenfalls ohne Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sichergestellt werden. Es wird eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, um die Nachweisführung, dass das FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt wird und wurde, dokumentieren zu können.

In der FFH-Verträglichkeitsvorstudie sind die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Emsaue aufgelistet. Innerhalb des Plangebietes sowie des unmittelbaren Umfeldes liegen keine Lebensraumtypen vor. Das LANUV beschreibt das Schutzgebiet wie folgt:

„Das Gebiet umfasst 10 Naturschutzgebiete entlang der Ems im Kreis Steinfurt und der Stadt Münster. Neben naturnah mäandrierenden Emsabschnitten sind vor allem Altwässer unterschiedlichster Entwicklungsstadien mit oft ausgedehnten Seggenrieden und Röhrichten, Auengrünland und Gehölzgruppen sowie kleinflächige Dünenbereiche mit Sandtrockenrasen, offenen Sandflächen und ein wieder vernässtes, ehemals abgetorfes Hochmoor prägende Landschaftselemente des Gebietes. Lokal sind magere Flachlandmähwiesen erhalten sowie eine größere Wachholder-Heide. Großflächig ist auch Feucht- und Nassgrünland mit Flutrasen, Seggenrieden, Quellen und Niedermooren sowie ehemaligem Hochmoor (Boltenmoor) vorhanden. Neben naturnahen Emsabschnitten sind auch naturnah mäandrierende Seitenbäche mit begleitendem Auwald in das Gebiet aufgenommen worden. Teilweise stocken alte bodensaure Eichenwälder und bodensaure Buchenwälder auf den stellenweise steilen und bis ca. 10 m hohen Terrassenkanten der Ems. In der Aue sind fleckenartig Erlenbrüche vorhanden. In der Ems ist Unterwasser- und Schwimmblattvegetation ausgebildet.“

Der im Plangebiet bzw. im westlichen Umfeld anstehende Kalkhang inkl. schützenswerter Vegetation sind keine spezifischen wertgebenden Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Emsaue. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung als öffentliche Grünfläche, die auch während der Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen wird) gewahrt.

Im Zuge der 8. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Bereich im Jahr 2009 vegetationskundlich untersucht (LökPlan GbR 2009: Vegetationskundliche und floristische Kartierung auf einer Fläche am City Hotel Rheine). Südlich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich der Terrasse des City-Hotels befindet sich ein als

Kalkmagerrasen ausgeprägter Bereich. Dieser liegt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Flächen innerhalb des nun vorgesehenen Änderungsbereiches wurden bereits in dem Gutachten 2009 wie folgt beschrieben:

„Der Kalkschutthügel teilt sich in ein großflächiges, artenreiches Siedlungsgehölz (Biotoptyp BJ0) mit Zier-Weißdornarten, Flieder, Rosen und Ahornarten (...) Naturschutzfachlich ist der Kalkschutthügelbereich durch die Bestockung mit dem Siedlungsgehölz weitgehend entwertet“ (ebd. S. 7).

Wie dem Umweltplanerischen Fachbeitrag zur vorliegenden 10. Änderung zu entnehmen ist (sh. Beschreibung S. 6 und Foto 3 S. 8), haben sich diese Flächen seit 2009 wenig weiterentwickelt. In dem vegetationskundlichen Gutachten 2009 heißt es zu empfohlenen Maßnahmen weiterhin:

„Eine Möglichkeit, um auch in Zukunft Kalkmagerrasenvegetation in diesem Bereich zu erhalten und einen direkten Ausgleich vor Ort zu schaffen wäre, den naturschutzfachlich geringer wertigen Kalkschutthügel auf das Niveau der südlichen Teilfläche abzutragen und die Flächen mit einer Heublumensaat zu impfen, die von der bestehenden Kalkmagerrasenfläche gewonnen werden könnte.“ (ebd. S. 8).

Die mit der vorliegenden 10. Änderung in Anspruch genommenen Schotterflächen außerhalb des Schutzgebietes, sind baurechtlich bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Aufgrund vorliegender Daten sowie der vorgesehenen Planung sind umfangreiche Vegetationskartierungen im Schutzgebiet, das weiterhin erhalten bleibt, nicht naheliegend. Im Rahmen der Vor-Ortbegehung 2018 wurden auf der Fläche im westlichen Plangebiet keine gefährdeten Pflanzenarten ermittelt. Der Bereich ist mit Gartenpflanzen bestanden, zwischen denen sich zahlreiche Gehölzsämlinge wie Ahorn ausgebreitet haben. Um hier einen wertvolleren Pflanzenbestand z.B. Richtung Kalkmagerrasen zu erhalten, wäre eine Freistellung der Kalkschotterflächen erforderlich (sh. auch Maßnahmenempfehlung oben zur 8. B-Planänderung, LökPlan GbR 2009).

Der Einwand, dass durch die Planung privaten Nutzungsinteressen Vorrang vor dem öffentlichen Interesse eingeräumt werden soll, wird zurückgewiesen. Sowohl die Erweiterung der Hotelnutzung als auch die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum sind im Interesse der Stadt Rheine und damit auch der Allgemeinheit. Zum einen erfolgt eine Attraktivierung des Angebots an Unterkünften für den Tourismus. Zum anderen besteht nach wie vor Bedarf an innerstädtischem Wohnraum.

Deshalb unterstützt die Stadt Rheine auch private Initiativen, die eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

Es wird festgestellt, dass die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft wurden und dass unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte in Bezug auf den Naturschutz keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Es wird deshalb kein Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

2.4 Kreis Steinfurt, - Der Landrat - Umwelt- und Planungsamt, 48563 Steinfurt: Stellungnahme vom 27. 09. 2018

Inhalt:

„Zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

zur Abgrenzung des o.g. Plangebietes haben mehrere Abstimmungen stattgefunden. Im

Ergebnis wurden vormals enthaltene Flächen des Naturschutzgebietes Emsaue aufgrund ihrer Bedeutung und Funktion im FFH-Schutzgebiet aus dem Plangebiet ausgegrenzt.

Bei der nunmehr unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fläche handelt es sich um Teile des dort zu Tage tretenden Rheiner Kalkrückens. Es handelt sich um eine geologische und auch kulturhistorische Besonderheit und einen sensiblen Biotop von besonderer Qualität, der zudem ein hohes Entwicklungspotenzial insbesondere für „kalkliebende“ Pflanzen aufweist. Aktuell beherbergt der Biotop das Vorkommen „Pontischer Beifuß“, eine vom Aussterben bedrohte Pflanzenart.

Durch geeignete Festsetzungen/Hinweise ist im BPlan dafür Sorge zu tragen, dass von der o.g. Planung bzw. den folgenden Bauarbeiten und dem späteren Hotelbetrieb keine negativen Beeinträchtigungen auf das NSG bzw. die Kalkrückenfläche ausgehen werden.

Für das anschließende Baugenehmigungsverfahren weise ich vorsorglich darauf hin, dass durch den Vorhabenträger darzulegen ist, wie die Baustelle mit der tiefen Baugrube und den benötigten Arbeitsräumen organisiert wird, ohne dass eine Beeinträchtigung bzw. ein Eingriff in das NSG stattfindet. Insbesondere die räumlichen Auswirkungen des geplanten Verfahrens zur Abspundung der Baugrube sind nachzuweisen.

Zudem ist sicherzustellen, dass durch die Bauarbeiten keine Abgrabung des Kalkrückens stattfindet und die Geländehöhen im NSG im ursprünglichen Zustand verbleiben.

Durch den Vorhabenträger ist daher durch einen Geländeschnitt mit maßstabsgetreuer Eintragung der Höhen und insbesondere der Böschung an den Fenstern des Untergeschosses nachzuweisen, dass kein Eingriff im NSG bzw. in den Kalkrücken stattfindet. Der Geländeschnitt ist für die schmalste Stelle zwischen der Grenze des NSG und dem Baukörper anzufertigen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Bauarbeiten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Hier ist insbesondere zu beachten, dass keine Vogelarten bei der Brut derart gestört werden, dass sie ihr Gelege oder Jungtiere zurücklassen. Geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Gehölzentfernung im Winter) sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

Es wird davon ausgegangen, dass -verabredungsgemäß- durch die Stadt Rheine sichergestellt ist, dass die o.g. Auflagen zum Schutz des NSG auch in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Aufgrund der besonderen Situation bitte ich darum, die UNB auch im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Auskunft erteilt Herr XXX“

Abwägungsempfehlung:

Die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind so gewählt, dass im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung und Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet bzw. die Kalkrückenfläche ausgehen. Als Art der Nutzung wird weiterhin „Kerngebiet“ festgesetzt und entsprechend des konkret geplanten Vorhabens nördlich des bestehenden Hotelkomplexes erweitert. Der mögliche Überbauungsgrad wird unverändert aus den Ursprungsplänen übernommen. Im Westen zur Ems hin wird die bestehende Baugrenze nach Norden verlängert. Damit wird sichergestellt, dass die Neubebauung nicht dichter an das Emsufer und das hier befindliche FFH-/Naturschutzgebiet heranrückt als die bestehende Bebauung. Um sicherzustellen, dass das Staffelgeschoss in Richtung Ems deutlich zurückspringt, ist zusätzlich eine Baugrenze für das 3. OG festgesetzt. Das FFH-/Naturschutzgebiet wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit von jeglicher Bebauung freigehalten.

Mit dem Hinweis Nr. 7 „Biotopschutz“ auf dem Bebauungsplan wird bereits auf die besondere Bedeutung des Plangebietes in der Nähe zu einem Naturschutzgebiet hingewiesen und dargelegt, dass Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Hinweis Nr. 8 enthält entsprechend zu berücksichtigende Angaben zum besonderen Artenschutz.

Durch das Einbringen einer sog. Spundwand entlang der Grenze zum FFH- Gebiet wird eine für das FFH- Gebiet unkritische Situation entstehen. Die Spundwandprofile werden als Einzel- oder Doppelbohlen durch Vibrieren eingesetzt. So erfolgt keine Bodenauflockerung, sondern eine Bodenverdrängung, die wiederum eine hohe Mantelreibung impliziert und so die Aufnahme großer Vertikalkräfte ermöglicht. Die Stahlprofile haben hohe Traglastreserven und können bei Bedarf wieder ausgebaut und weiterverwandt werden. Diese Verfahren sind Stand der Technik, hinreichend erprobt und ohne besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse. Bauarbeiten finden später ausschließlich im rückwärtigen Teil des Verbaus statt, so dass das FFH-Gebiet in keiner Weise behelligt wird. Eine Beweissicherung der umliegenden Bereiche ist ungeachtet dessen vorgesehen.

Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung / Baugenehmigungsverfahren wird ein entsprechender Geländeschnitt angefertigt.

Es wird eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

2.5 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 59821 Arnsberg (Kampfmittelräumdienst) Stellungnahme vom 2. Dezember 2002

Inhalt:

„Die hier vorliegenden Luftbilder lassen Bombeneinwirkungen erkennen, 1 Hinweis lässt auf mögliche Blindgängereinschläge schließen.

Die Überprüfung dieser Feststellpunkte vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist aus meiner Sicht als zwingend notwendig anzusehen, weitere ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Überprüfung dieser Feststellpunkte festgelegt.

Für die Durchführung der erforderlichen Überprüfungen sollte je Feststellpunkt ein Zeitaufwand von ca. 7 Arbeitstagen in Ansatz gebracht werden.

Stellungnahme vom 24. Februar 2011

Inhalt:

„Eine Rücksprache mit dem damaligen Sachbearbeiter, Herrn XXX, bestätigte die erste Aussage von Frau XXX.

Die Fläche wurde bereits am 2. B12. 2002 unter der Fundstellennummer 55/7/2020116 ausgewertet. Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor. Die bisherige Stellungnahme bleibt bestehen. Da allerdings die Auswertung einige Jahre zurückliegt, empfehle ich heute auf Grund der damals festgestellten vereinzelt Bombardierung (bedingt, Ind. 2.2) zusätzlich die

- *Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit*

Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725htm>

- *Und das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben.*

Hinweis:

Für Flächen die bereits nach dem 1.1. 1999 ausgewertet wurden, ist keine erneute Antragstellung erforderlich, da uns keine neuen Erkenntnisse vorliegen. Falls sich Erkenntnisse ergeben haben sollten, wurden diese Ihnen schon mitgeteilt.“

Abwägungsempfehlung:

(Hinweis: Im Rahmen der Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurde auf bereits früher ergangene Hinweise zu Anfragen verwiesen, deshalb weisen die aufgeführten Stellungnahmen Datumsangaben außerhalb der Beteiligungsfrist zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 auf.)

Das Ergebnis der Luftbildauswertung wird als Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen. Die Durchführung der erforderlichen Überprüfung ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu berücksichtigen. Der Eigentümer/Vorhabenträger wird über die erforderliche Überprüfung der Feststellpunkte informiert. eingegangen sind.