ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 310/19

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 292
Kennwort: "Kolon-Eggert-Straße/Laugärten", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Einwender 1
Schreiben vom 18.07.2019

Inhalt:

„Als Anwohner der Straße Laugärten - mit Blick auf den Schulhof der Johannesgrundschule und den neu entstehenden Spielplatz- möchten wir zu den Planungen im Baugebiet Kolon-Eggert-Straße /Laugärten (Josef-Pieper-Weg) gerne einige Anmerkungen machen.

Zunächst möchten wir auf die Situation „Spielplatz" eingehen.
In der Planung ist ein Spielplatz mit rund 3000 qm, also eine eher große Spielfläche mitten im Ortskern von Elte. Wir vermuten bei dieser Größe (ähnlich Kreyenburg Neuenkirchen, halbe Größe der Hasenhöhle Mesum), dass der Spielplatz durchaus auch von Nicht-Elteranern als besuchenswerte Attraktion wahrgenommen wird. Es ist also damit zu rechnen, dass Besucher mit dem Pkw anreisen werden. Damit wir als Anwohner trotzdem die Möglichkeit haben, unsere Häuser zu erreichen, gehen wir davon aus, dass eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten geschaffen wird. Können Sie uns mitteilen, wo diese sein werden?
Des Weiteren stellt sich die Frage der Pflege des Spielplatzes. Derzeit werden die in Elte vorhandenen kleinen Spielplätze durch Spielplatzpaten gepflegt. Das ist unseres Erachtens bei dieser Größe nicht möglich. Wer kümmert sich darum, wenn der Spielplatz nach den Öffnungszeiten (ab 20 Uhr?) in der Regel durch Jugendliche (für die es keine Angebote im Dorf gibt) genutzt wird und z.B. leere Glasflaschen (idealerweise nicht zerbrochen) dort liegen bleiben?
Davon ausgehend, dass der Spielplatz Geräte für Kinder bis 12 Jahren anbietet, stellt sich außerdem die Frage, wie eine altersgerechte Nutzung sichergestellt werden kann. Wer kümmert sich, wenn ältere Kinder die Geräte für kleine Kinder zerstören?

Zum Schluss noch die Frage der Anliegerkosten bei Ausbau der Straße Laugärten: Der Spielplatz wird eine öffentliche Fläche sein. Wie beteiligt sich die Stadt an den Straßenbaukosten? Oder haben wir Anwohner durch einen öffentlichen Spielplatz in dieser Größenordnung das zweifelhafte Glück, dass die anteiligen Kosten (Spielplatz) auf alle Anwohner, deren Grundstück an die Laugärten grenzt, mit umgelegt werden? Werden die neuen Grundstückseigentümer, deren Grundstücke an die Laugärten angrenzen ebenfalls an den Erschließungskosten der Straße Laugärten beteiligt? Die oben genannten Parkplätze dürfen natürlich nicht zu Lasten von uns Anwohnern gehen. In wie weit wird der Schulhof und der Bolzplatz auf dem Schulhof in die Betrachtung einbezogen (Kosten/Fläche)?

Nun zum Baugebiet.
Nach Informationen der Stadt ist die Kanalisation für das Baugebiet bereits verlegt. Ursprünglich war das Baugebiet mit fünf eher großen Grundstücken berechnet worden. Nach jetziger Planung sollen dort 12 Grundstücke entstehen. Ist die Kanalisation auch für diese mehr als doppelte Auslastung (Entwässerung) geplant?
Als Anwohner der Laugärten wünschen wir, dass die Baustraße für das neu entstehende Baugebiet nicht über die Laugärten sondern über die Kolon-Eggert-Str. führt. Zum einen befürchten wir, dass die Laugärten den Bauverkehr nicht überstehen wird und es zu vielen Straßenschäden kommt. Zum anderen ist die Straße Laugärten Schulweg für alle Schulkinder, die mit dem Fahrrad kommen. Ist die Bauzuwegung über die Kolon-Eggert-Straße vielleicht möglich?

In diesem Zusammenhang bitten wir darum, dass der Schulhof auf Kosten der Stadt Rheine eine eigene Entwässerung erfährt. Das gesamte Regenwasser der nicht unerheblichen Fläche wird über den Fußweg Richtung Laugärten auf der Straße entwässert. Die hier anliegenden Vorrichtungen sind aufgrund des dichten Baumbestandes IMMER mit Blüten und Blättern verstopft, da diese mit dem Regen vom gesamten Schulhof auf die Straße gespült werden."

Abwägungsvorschlag:

Größe des Spielplatzes und Stellplätze

Der Spielplatz dient ungeachtet seiner Größe lediglich der örtlichen und wohnungsnahen Versorgung. Ein attraktives familienfreundliches Wohnumfeld mit geeigneter Spielfläche wird gerade von Familien mit Kindern als Wohnort bevorzugt und fördert den Zuwachs in dem Wohngebiet.
Ein Vergleich mit der Mesumer Hasenhöhle ist aufgrund der vorgesehenen Spielplatzausstattung und Größe nicht zutreffend. Die Spielfläche Hasenhöhle ist ca. 3,5 mal so groß. Demzufolge wird die Errichtung eines Parkplatzes nicht in Erwägung gezogen.

Pflege und Nutzung des Spielplatzes

Bei der Erweiterung der vorhandenen Spielfläche werden überwiegend die Interessen der Nutzergruppe der 8-12 Jährigen gesehen. Dies entspricht zahlenmäßig der Altersstruktur der in Elte lebenden Kinder. Da der vorhandene Teil bereits einen Spielbereich für Kleinkinder vorsieht, sollten bei der Entwicklung der Erweiterungsfläche die Interessen der „älteren" Kinder berücksichtigt werden.

Die Pflege/Unterhaltung und damit auch die technische Überprüfung und Kontrolle der genannten Spielfläche und Spielgeräte sowie aller öffentlichen Spielflächen in Rheine erfolgt regelmäßig durch die Technischen Betriebe Rheine.
Auch Spielplatzpaten übernehmen Kontrollfunktionen für Spielflächen und stehen in Kontakt mit den TBR und dem Jugendamt. An einigen Standorten werden auch Aufräumarbeiten von den Spielplatzpaten, aber keine Reparaturarbeiten übernommen.

Bei Zerstörung oder Beschädigung von Spielgeräten sind die TBR zuständig und nach entsprechender Mitteilung (dies erfolgt oft auch durch die Spielplatzpaten/ bzw. Anwohnern/Innen) werden zeitnah die Schäden behoben bzw. die Verunreinigungen beseitigt.
Bei Vandalismus Schäden etc. sind unverzüglich die zuständigen Behörden (Polizei, Ordnungsamt, Technischen Betriebe Rheine, Jugendamt) zu informieren.

Entwässerung

Sowohl in der rechtsverbindlichen 1. Änderung als auch in der geplanten 2. Änderung wird die Errichtung von 12 Wohnhäusern vorgeschlagen. Der tatsächliche Grundstückszuschnitt und die damit verbundene Anzahl an Wohnhäusern sind im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Realistischerweise ist eine spätere Festlegung auf mehr als 12 Wohnhäuser aufgrund der vorgegebenen Erschließungsstraße kaum möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Neuplanung im Vergleich zur 1. Änderung nicht zu einer Erhöhung der abzuleitenden Schmutz- und Regenwassermengen führt.

Die Stadt Rheine hat für die ordnungsmäße Entwässerung des Schulgeländes Sorge zu tragen. Sofern hier eine Situation beanstandet wird, ist dieses nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Der Hinweis der Anwohner wird zur weiteren Bearbeitung an die Abteilung Entwässerung der technischen Betriebe weitergeleitet.
Grundsätzlich ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes gesichert.

Ausbau der Straße Laugärten und Baustellenverkehr
In Anbetracht des kleinen Baugebietes wird ein Ausbau der Straße Laugärten als nicht notwendig erachtet.

Sofern baustellenbedingt Straßenschäden entstehen sollten, sind diese vom Verursacher zu beseitigen.

Sollte die Straße Laugärten den Baustellenverkehr tatsächlich nicht aufnehmen können, kann aus Gründen der Verkehrssicherheit und Verkehrslenkung eine Umleitung behördlich angeordnet werden. Derartige Maßnahmen sind zum gegebenen Zeitpunkt ordnungsbehördlich zu regeln und sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.

Es wird festgestellt, dass ein vorübergehender Baustellenverkehr zwar eine Belastung für die Anwohner darstellen kann, die es jedoch zu tolerieren gilt.

1.2 Einwender 2
Schreiben vom 20.07.2019

Inhalt:

„Gemäß § 7 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Festsetzungen müssen angemessen und erforderlich sein (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz). Dies wird gewährleistet, wenn bei jedem Bebauungsplan einzeln geprüft wird, welche konkreten Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu treffen sind. Bislang scheint es in Rheine jedoch an einem Beschluss zu mangeln, wonach bei der (zukünftigen) Aufstellung von Bebauungsplänen für jeden Einzelfall eine Prüfung stattfinden soll, ob eine Vorgartenbegrünung erfolgen kann. Ein solcher städtischer Beschluss ist durchaus denkbar, aber anscheinend bisher nicht realisiert worden. Folglich rege ich für diesen Bebauungsplan folgende Festsetzung an: " Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte / versiegelte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten / Stellplätze, Zuwege und Müllstandorte zulässig. Die flächige überwiegende Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter, Kies o.ä. (sogenannte Steingärten) ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze oder - linie." Weiterhin rege ich an, dass seitens der Stadt Rheine, hinsichtlich einer pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung, eine umfassende Begründung Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird. Diese ergänzende Begründung könnte Grundlage für die Erstellung einer städtischen Informationsschrift zur pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung sein. Weiterhin könnte bei Bauberatungs- und Abstimmungsgesprächen mit Bauherren, Architekten, Investoren etc. auf diese Information von der Bauaufsicht sowie dem Planungsamt verwiesen werden. Diese Maßnahme entspricht auch der Regelung des § 8 Abs. 1 BauO. Demnach sieht die Bauordnung eine allgemeine Begrünungspflicht, die ökologischen Belangen dient, vor. Da es sich um eine zwingende Vorschrift handelt, ist diese von dem Bauherren bzw. Architekten unbedingt zu beachten. Die für andere zulässige Verwendungen benötigten Flächen (z.B. Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Gebäuden) sind der von der allgemeinen Verpflichtung zur Begründung und Bepflanzung ausgenommen. Ich rege an, dass bei Erteilung einer Baugenehmigung auf § 8 Abs.1 Bau O mit einer ergänzenden städtischen Information zur pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung hingewiesen wird. Weiterhin rege ich eine Festsetzung im Bebauungsplan an, wonach der maximale Begrünungsanteil für jeden Grundstückseigentümer verpflichtend wird und die Bauaufsichtsbehörde berechtigt ist, einer übermäßigen Versiegelung nicht zustimmen zu müssen. Die Ausführungen sind so zu gestalten, dass nicht das Planungsquartier als Ganzes, sondern das jeweilige Grundstück angesprochen ist. Hierdurch wird auch eine verbesserte Wasseraufnahmefähigkeit jedes Grundstück erreicht und bei Starkregenereignissen ein zusätzlicher Schutz vor Überschwemmungen erzielt. Ich weise darauf hin, dass nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO die Städte durch Satzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten

Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen können. Dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen. Ich rege für dieses Plangebiet eine entsprechende klarstellende Verdeutlichung an. Zudem rege ich verpflichtende Festsetzungen zur Begrünung baulicher Anlagen in diesem Plangebiet an. Aus der Begründung sollte deutlich werden, dass (vermeintliche) Nutzungsbeschränkungen für Vorgärten nur aus Gründen der Gestaltung erlassen worden sind. Grundsätzlich ist auch eine Gestaltungssatzung für bestimmte und genau abgegrenzte Teile des Stadtgebiets zulässig. Ein solches Quartier finden wir in dem in Rede stehenden Bebauungsplan vor. Folglich dürften angesprochene Festsetzungen im Bebauungsplan auch aus dieser Perspektive zulässig und angebracht sein."

Abwägungsempfehlung:

Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten
Der Bebauungsplan enthält bereits folgende Festsetzung:

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

Diese Festsetzung entspricht den Anregungen des Einwenders und wird als hinreichend erachtet.

Pflegeleichte und ökologisch wertvolle Gartengestaltung als Bestandteil der Begründung
Die Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich auch § 2a BauGB. Das Thema Gartengestaltung ist in der Begründung aufzugreifen, wenn gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Dieses ist erfolgt unter den Punkten 6.4 und 6.5 der Begründung. Rein allgemeine Ausführungen über pflegeleichte und ökologisch wertvolle Gartengestaltung sind nicht Gegenstand der Begründung.

Es wird festgestellt, dass zum Thema Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung in Bezug auf Stein- und Schottergärten bereits in der Vorlage 190/19 vom 15.05.2019 für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Verfahrensvorschlag zur Sensibilisierung der Bevölkerung entwickelt worden ist. Demzufolge hat die Stadt Rheine einen Flyer erstellt, der z.B. Informationen zur Vermarktung von Baugrundstücken und der Erteilung von Baugenehmigungen beigefügt werden soll.

Maximale Begrünung/geringe Versiegelung
Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen beziehen sich auf die einzelnen Baugrundstücke. Einer übermäßigen Versiegelung wird durch Vorgabe der grundstücksbezogenen Grundflächenzahl vorgebeugt. Die Baunutzungsverordnung gibt für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um 50 % dürfen maximal 60 % des Grundstückes versiegelt werden. Zur überbauten/versiegelten Grundstücksfläche zählen neben den Gebäuden alle befestigten Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.
Nur ausnahmsweise, kann bei Vorliegen städtebaulicher Gründe von dieser Vorgabe abgewichen werden. Weitere Vorgaben werden auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen für nicht verhältnismäßig erachtet.

Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
Der Bebauungsplan enthält bereits folgende Festsetzung:

Als straßenseitige Grundstückseinfriedung sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit einfachen senkrechten Latten bzw. Profilen in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Diese Festsetzung entspricht den Anregungen des Einwenders und wird als hinreichend erachtet.

Festsetzungen zur Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)
Dem Übermaßverbot folgend werden vor dem Hintergrund der „Vorgartenfestsetzung" weitere Vorgaben für eine zusätzliche Fassadenbegrünung als unverhältnismäßig erachtet.

Weitere vom Einwender vorgebrachte Anregungen sind nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung.

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

2.1 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt, Saerbeck
Stellungnahme vom 26.07.2019

Inhalt:

„Zu o. g. Planvorhaben äußere ich mich wie folgt:
Unter Punkt 4.6 „Immissionen/Emissionen" der Begründung heißt es, dass keine Emittenten bekannt seien. Hiermit weise ich auf die etwa 600 m südwestlich des Plangebietes gelegene Stallanlage hin (an der Schulte-Elte-Straße), von der Emissionen ausgehen. Inwiefern diese zu Belastungen im Plangebiet führen, kann von hier aus nicht beantwortet werden.
Darüberhinausgehende landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Belange werden nicht vorgetragen."

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Prognoseabschätzung hat ergeben, dass bei den bestehenden Abständen keine unzulässigen Geruchsbelastungen auf das künftige Wohngebiet einwirken.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH
Stellungnahme vom 31.07.2019

Inhalt:

„Im Bereich des geplanten Spielplatzes, Gemarkung: Elte. Flur 17. Flurstock 521 sowie im Geh-und Radweg befinden sich folgende Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH:

- *Niederspannungskabel*
- *Beleuchtungskabel (Stadt Rheine)*
- *Leerrohr*
- *Gas-MD-Leitung*
- *Wasserleitung*

Zur Sicherung dieser Leitungen muss eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten im Grundbuch eingetragen werden. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Sie müssen zu jeder Zeit zugänglich sein. Der
Zugang zu den Leitungen, zur Durchführung von betrieblichen Arbeiten und zu Behebung von Störungen, muss für Mitarbeiter der EWR und deren Beauftragte Dritte jederzeit möglich sein. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung."

Anlagen
Lagepläne der Versorgungsleitungen
Text für Eintragungsbewilligung

Abwägungsempfehlung:

Dem Anliegen wird durch Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes entsprochen.

Die Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgt im Nachgang zum Satzungsbeschluss und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

2.3 Telekom Deutschland GmbH
Stellungnahme vom 26.07.2019

Inhalt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 292 "Kolon-Eggert-Straße/Laugärten" bestehen grundsätzlich keine Einwände.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom- z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen- sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.Westl@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de"

Abwägungsempfehlung:

Dem Anliegen wird durch Aufnahme des folgenden Hinweises im Bebauungsplan entsprochen:

Im Bereich der Verkehrsflächen und des Spielplatzes befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Versorgungsleitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der Ablauf weiterer Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten ist mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.