ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 319/19

Bebauungsplan Nr. 98.

Kennwort: "Nördliche Neuenkirchener Straße", 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 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Schreiben vom 20.06.2019

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. Bisher 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 BauO 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.“

Abwägungsvorschlag:

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll künftig die Nachverdichtung im Wohnquartier der nördlichen Neuenkirchener Straße steuern. In einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben wird planungsrechtlich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Das städtebauliche Erfordernis zur Regulierung der Wohneinheiten in einem einfachen Bebauungsplan ist in den Prüfkriterien des § 34 BauGB begründet, die zwar die überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe regeln, jedoch eine Regulierung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude nicht ermöglicht. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorliegenden Struktur des Ein- bzw. Zweifamilienhausgebietes.

Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Vorgartenbegrünung:

Die im § 34 BauGB vorgegebenen Prüfkriterien sind für das Plangebiet weiterhin ausreichend. Im Quartier sind Wohnhäuser mit (z. T. großzügiger) Gartennutzung vorherrschend. Hinsichtlich der Vorgartenbegrünung lässt sich aus der Umgebungsbebauung oftmals eine eindeutige faktische vordere Baugrenze lesen, die eine Vorgartenzone definiert. Einzig Zufahrten und Zufahrten sind in dieser Vorgartenzone zulässig, ansonsten ist die Fläche als Grün- bzw. Freifläche zu nutzen. Diese Vorgaben sind für die Grundstücksnutzung und -gestaltung hinreichend. Bei Gebäuden mit Grenzbebauung an der Straßenbegrenzungslinie ist eine Vorgartengestaltung nicht möglich.

Insbesondere in Bestandsgebieten, wie dem Wohnquartier nördlich der Neuenkirchener Straße, mit nahezu vollständig vorhandener Bebauung und (Vor-)Gartengestaltung sollte bei der Thematik der Kies- und Schottergärten bzw. nicht begrünter Gärten die Information und Beratung der BürgerInnen im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck hat die Stadtverwaltung Rheine Informationsmaterialien erarbeitet. Diese liegen im Rathaus aus und können über die Homepage der Stadt Rheine abgerufen, bei Gesprächen zu Bauvorhaben überreicht oder bei der Erteilung von Baugenehmigungen beigelegt werden.

Der Anregung, Vorschriften zur (Vor-)Gartengestaltung mittels einer Festsetzung zur Vorgartenbegrünung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Zusätzliche Begründung zur pflegeleichten und ökologischen Gartengestaltung im Bebauungsplanverfahren:

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde einem Bebauungsplan eine Begründung hinzuzufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans ausführlich dargelegt werden. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 hat entsprechend die Erläuterungen bezüglich der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude zum Zwecke einer Steuerung der Nachverdichtung im Quartier zum Inhalt.

Im Hinblick auf eine „pflegeleichte und ökologisch wertvolle Gartengestaltung“ hat die Stadt Rheine entsprechende Informationsmaterialien erarbeitet. Diese liegen im Rathaus aus und können über die Homepage der Stadt Rheine abgerufen, bei Gesprächen zu Bauvorhaben überreicht oder bei der Erteilung von Baugenehmigungen beigelegt werden. Insoweit wird der Anregung einer Information und Beratung von BauherrInnen bezüglich der Gartengestaltung Rechnung getragen.

Der Anregung, eine umfassende Begründung zur pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung zum Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 98 zu machen, wird nicht gefolgt.

Festsetzung eines verpflichtenden maximalen Begrünungsanteils für jedes Grundstück:

Der Beurteilungsmaßstab hinsichtlich der überbaubaren Fläche erfolgt planungsrechtlich weiterhin nach § 34 BauGB. Aus der „Eigenart der näheren Umgebung“ lassen sich deutlich die faktischen Baugrenzen ablesen, die für künftige Bauvorhaben verbindlich sind. Das Quartier nördlich der Neuenkirchener Straße charakterisiert mehrheitlich sich durch Wohngebäude in ein- oder zweigeschossiger Bauweise mit (z.T. großzügigen) Gartenflächen. Ein künftiges Bauvorhaben muss sich in diese Charakteristik einfügen. Eine Vollversiegelung der Grundstücke ist nicht zulässig, da das Wohngebiet als faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA) einstuft ist und die nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen der Grundflächenzahl zugrunde liegen. Aufgrund dieser Vorgaben ist die Grundstücksnutzung und -versiegelung hinreichend geregelt.

Der Anregung, einen verpflichtenden maximalen Begrünungsanteil auf dem Grundstück festzusetzen, wird nicht gefolgt.

1.2 Anlieger des Sentkerswegs, 48431 Rheine

Schreiben vom 28.06.2019

Inhalt:

„wir vertreten die rechtlichen Interessen der Frau XXX und des Herrn XXX im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Grundstücke zwischen Neuenkirchener Straße und Sentkersweg, d.h. also im Zusammenhang mit dem sich im Verfahren befindlichen Bauleitplan Bebauungsplan 098, Nördliche Neuenkirchener Straße. Auf uns ausgestellte Vollmachten sind anliegend beigelegt.“

Unsere Mandanten sind insbesondere Eigentümer des Grundstücks 516 (das ist die Halle hinter dem Kolpinghaus). Ausweislich der textlichen Festsetzung der Zeichenerklärung soll dieser Grundstücksteil dem Gebiet „G2“ zugeordnet werden. Die Erschließung erfolgt durch privatrechtlich abgesicherten Weg

zwischen den Gebäuden Neuenkirchener Straße 62 und 56 und ist daher erschließungstechnisch gesichert.

Wenn man sich die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ansieht, fällt auf, dass das Grundstück Flurstück 516 in nahezu „künstlicher“ Weise aus dem Bereich „G1“ herausgenommen wurde. Wenn man sich die anderen Flurstücke ansieht, z. B. 266 oder 274, liegen diese in ähnlicher Tiefe, sind aber in „G1“ eingeordnet, was wir auch für das Grundstück unserer Mandantin Flurstück 516 begehren.

Die Übernahme des Flurstücks 516 in „G1“ dürfte auch sinnvoll erscheinen, weil das Kolpinghaus (Neuenkirchener Straße 56) ein größeres Gebäude ist und bei der Erstellung eines kleineren Gebäudes („G2“) die Sichtbeziehung zwischen dem davor stehenden großen Gebäude und dem dann nur noch zulässigen kleineren Gebäude sehr gestört ist, d. h. in ein Privathaus könnte man vom Kolpinghaus immer hineinsehen. Des Weiteren ergibt sich nicht, weshalb in der Grundstückstiefe das Flurstück 516 – anders als die umliegenden Grundstücke – nur mit relativ geringen Wohneinheiten bebaut werden soll, während die gleiche Grundstückstiefe (z. B. Flurstück 266) noch „G1“ zugeordnet wird.

Des Weiteren ist bei einer Zuordnung zu „G2“ eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung nicht möglich, dies muss aber gewährleistet sein, zumal auch das Flurstück 516 nicht über den Sentkersweg erschlossen werden muss, sondern auch über die Neuenkirchener Straße befahrbar ist. Des Weiteren ist zu bedenken, dass auch durch ein größeres Gebäude („G1“) eine Schall-Absorbierung der Bahn erfolgt, auch für die dahinterliegenden Grundstücke.

Es wäre daher durchaus sinnvoll, die Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ zwischen den Flurstücken 266 und 267 bis zum Sentkersweg auf gleicher Höhe durchzuziehen und das Grundstück 516 ebenfalls in „G1“ miteinzubeziehen.

Wir bitten, dies zu berücksichtigen und insoweit eine Änderung vorzunehmen.“

Abwägungsvorschlag:

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll künftig die Nachverdichtung im Wohnquartier der nördlichen Neuenkirchener Straße steuern. In einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben wird planungsrechtlich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Das städtebauliche Erfordernis zur Regulierung der Wohneinheiten in einem einfachen Bebauungsplan ist in den Prüfkriterien des § 34 BauGB begründet, die zwar die überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe regeln, jedoch eine Regulierung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude nicht ermöglicht. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorliegenden Struktur des Ein- bzw. Zweifamilienhausgebietes.

Das Flurstück 516 ist über den Sentkersweg öffentlich erschlossen. Auch wenn eine privatrechtliche Zuwegung zur Neuenkirchener Straße über die Grundstücke Neuenkirchener Straße 62 und 56 vorliegt, muss davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung des Grundstücks über den Sentkersweg erfolgen kann. Der Einwender weist selbst darauf hin, dass eine Erschließung zur Neuenkirchener Straße nur über eine privatrechtliche Zuwegung über die Grundstücke Neuenkirchener Straße 62 und 56 möglich wäre. Aufgrund der öffentlichen Erschließung über den Sentkersweg erfolgt eine Zuordnung zum Gebiet „G2“ (max. 2 WE pro

Wohngebäude). Wie in Kapitel 5 der Begründung beschrieben, ist hauptsächlich die erste Gebäudereihe der Neuenkirchener Straße dem Gebiet „G1“ zugeordnet, da es sich hierbei um eine Bebauung mit direkter Zuwegung zur Neuenkirchener Straße handelt. Die rückliegenden Grundstücke werden (größtenteils) dem Gebiet „G2“ zugeordnet, um eine Kleinteiligkeit im rückwärtigen Bereich zu wahren. Das Grundstück des Einwenders nimmt städtebaulich an dem rückwärtigen Bereich bzw. der Hinterlandbebauung teil und soll sich an den Grundstücksausnutzungen der Gebäude am Sentkersweg orientieren. Die Ausweisung ist damit städtebaulich abschließend geregelt. Die angrenzenden Nachbarn teilen diese Auffassung, weshalb auch aus diesem Grund keine Änderung der Ausweisung vorgenommen wird.

Mit der Ausweisung des Grundstücks als „G2“ ist eine angemessene Nutzbarkeit des Flurstücks 516 gegeben. Der Eigentümer kann das Grundstück teilen und ein Doppelhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten errichten. Bei einer Grundstücksgröße von aktuell 1.068 m² kann ein Doppelhaus inklusive Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden. Das Grundstück liegt in einem faktisches WA-Gebiet, wonach gem. § 17 BauNVO eine GRZ I von 0,4 und eine GRZ II von 0,6 zulässig ist. Das Grundstück hat somit eine maximal überbaubare Fläche von ca. 640 m². Laut Bebauungsplan ist eine solche Aufteilung zulässig. Die bauliche Vorprägung für ein Bauen im Hinterland ist nach § 34 BauGB ebenfalls gegeben. Eine „Wirtschaftlichkeit“ bzw. angemessene Nutzbarkeit des Grundstücks ist bewiesen.

Der Anregung, das Grundstück Flurstück 516 in den Bereich „G1“ aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

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 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48565 Steinfurt; Stellungnahme vom 04.07.2019

Inhalt:

„Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah bzw. dorftypisch) zu gestalten und zu bepflanzen sind.

Des Weiteren wird angeregt, die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen sollte abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.

Auskunft erteilt Frau XXX, Tel.: 02551.69-XXXX.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Die unter Ziffer 4.7 der Begründung erwähnten Flächen „Neuenkirchener Str. 108“ und „Offlumer Str. 8“ sind im hiesigen Altlastenkataster unter den lfd. Nr.: 19-31 und 19-53 nachrichtlich erfasst.

Zum Standort 19-31 sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde folgende Berichte aktenkundig:

- „Bodenuntersuchungen auf dem ehem. Tankstellengelände Neuenkirchener Str. 108“ in Rheine vom Büro prüftechnik aus Osnabrück vom 07.03.1995 (Nr.: 01.71.2950.94)*
- „Sanierungsbegleitende Überwachung von Auskofferungsmaßnahmen auf dem ehem. Tankstellengelände Neuenkirchener Str. 108 in Rheine“ vom Büro prüftechnik aus Osnabrück vom 18.03.1996 (Nr.: 01.71.3742.96)*

Demnach wurde das Grundstück mittels 5 Kleinrammbohrungen im Bereich des ehemaligen Tanks und der tanktechnischer Einrichtungen auf schädliche Bodenveränderungen hin untersucht. Ein Jahr später wurden die lokal detektierten Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) mittels Auskofferungen unter gutachterlicher Begleitung beseitigt.

Auch der Standort 19-53 wurde zunächst durch das beauftragte Gutachterbüro ACB aus Münster auf Altlasten hin untersucht:

Hierzu liegt das

- „Gutachten zur Durchführung von Altlastenuntersuchungen -Grundstück Offlumer Str. 8- 48431 Rheine“ vom 08.03.2018 vor (Projekt-Nr.: 00023GA18)*
- sowie eine Stellungnahme zu weiteren eingrenzenden Untersuchungen vom 07.09.2018 vor.*

Die festgestellten PCB-Belastungen wurden im Zuge des Abbruches und der Beräumung des Geländes unter gutachterlicher Begleitung vollständig beseitigt. Der begleitende Gutachter verfasste hierzu wiederum zwei Stellungnahmen vom 01.10.2018 und 23.01.2019.

Neben den in den vorliegenden Untersuchungen und gutachterlichen Stellungnahmen beschriebenen

Hinweisen auf ehemalige schädliche Bodenveränderungen, sind hier keine weiteren bekannt. Die beiden Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand uneingeschränkt nutzbar.

Nach einer Luftbildauswertung bis in das Jahr 1963 zurückgehend zu urteilen, wurden mehrere Grundstücke vermutlich gewerblich genutzt. Zu deren Nutzung, ob auf den Flächen über einen langen Zeitraum mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen oder solche gelagert wurden, liegen keinerlei Informationen vor, die für eine Überprüfung notwendig sind. Es wird eine Bauaktenrecherche empfohlen, um dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nachzugehen.

Folgende Adressen wurden durch den Vergleich mit der aktuellen Katasterflurkarte ermittelt:

- Gronauer Str. 15
- Neuenkirchener Str. 56
- Sentkersweg 19
- Unterstr. 4-6
- Wettringer Str. 6 und 8

Auskunft erteilt Herr XXX, Tel.: 02551.69-XXXX""

Abwägungsvorschlag:

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll künftig die Nachverdichtung im Wohnquartier der nördlichen Neuenkirchener Straße steuern. In einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben wird planungsrechtlich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Das städtebauliche Erfordernis zur Regulierung der Wohneinheiten in einem einfachen Bebauungsplan ist in den Prüfkriterien des § 34 BauGB begründet, die zwar die überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe regeln, jedoch eine Regulierung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude nicht ermöglicht. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorliegenden Struktur des Ein- bzw. Zweifamilienhausgebietes.

Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Vorgartenbegrünung:

Die im § 34 BauGB vorgegebenen Prüfkriterien sind für das Plangebiet weiterhin ausreichend. Im Quartier sind Wohnhäuser mit (z. T. großzügiger) Gartennutzung vorherrschend. Hinsichtlich der Vorgartenbegrünung lässt sich aus der Umgebungsbebauung eine eindeutige faktische vordere Baugrenze lesen, die eine Vorgartenzone definiert. Einzig Zuwegungen und Zufahrten sind in dieser Vorgartenzone zulässig, ansonsten ist die Fläche als Grün- bzw. Freifläche zu nutzen. Diese Vorgaben sind für die Grundstücksnutzung und -gestaltung hinreichend. Bei Gebäuden mit Grenzbebauung an der Straßenbegrenzungslinie ist eine Vorgartengestaltung nicht möglich.

Insbesondere in Bestandsgebieten, wie dem Wohnquartier nördlich der Neuenkirchener Straße, mit nahezu vollständig vorhandener Bebauung und (Vor-)Gartengestaltung sollte bei der Thematik der Kies- und Schottergärten bzw. nicht begrünter Gärten die Information und Beratung der BürgerInnen im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck hat die Stadtverwaltung Rheine Informationsmaterialien erarbeitet. Diese liegen im Rathaus aus und können über die

Homepage der Stadt Rheine abgerufen, bei Gesprächen zu Bauvorhaben überreicht oder bei der Erteilung von Baugenehmigungen beigelegt werden. Insoweit wird der Anregung einer Information und Beratung von BauherrInnen bezüglich der Gartengestaltung Rechnung getragen.

Der Anregung, Vorschriften zur (Vor-)Gartengestaltung mittels einer Festsetzung zur Vorgartenbegrünung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Bauaktenrecherche hinsichtlich schädlicher Bodenveränderung:

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan gibt an, wie viele Wohneinheiten pro Wohngebäude im Gebiet zulässig sind. Die weitere Zulässigkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Auf die vom Kreis empfohlene Bauaktenrecherche wird verzichtet, da eine Aufnahme der Altlasten im Gebiet nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens ist. Durch den Bebauungsplan Nr. 98 werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern die bestehende bauliche Struktur des Gebietes gesichert. Die in der Anregung genannten Grundstücke sind allesamt bebaut. Ein Abriss der Gebäude muss bei der Baubehörde der Stadt Rheine angezeigt werden, die dann die Abrissmeldung an die zuständige Untere Abfallwirtschaftsbehörde weiterleitet. Diese setzt sich dann mit dem Grundstückseigentümer in Verbindung und weist auf etwaige Altlasten hin.

Der Anregung, eine Bauaktenrecherche durchzuführen, um dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung an bestimmten Adressen im Plangebiet nachzugehen, wird nicht gefolgt.

2.2 LWL – Archäologie für Westfalen, 48157 Münster

Stellungnahme vom 06.06.2019

Inhalt:

„es bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung. Bei Bodeneingriffen muss jedoch damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Cenomanium) angetroffen werden. Aus diesem Grund bitten wir, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- 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 Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke 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.“*

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise wurden in den Plandokumenten aufgenommen.