

## Vorlage Nr. 434/07

Betreff: **11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112,  
Kennwort: "Johannesschule", der Stadt Rheine**  
**I. Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung  
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m.  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**  
**II. Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

|                                                           |                     |       |            |                             |       |                                   |         |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------|------------|-----------------------------|-------|-----------------------------------|---------|---------------|
| Stadtentwicklungsaus-<br>schuss "Planung und Um-<br>welt" |                     |       | 07.11.2007 | Berichterstattung<br>durch: |       | Herrn Schröder<br>Frau Gellenbeck |         |               |
| TOP                                                       | Abstimmungsergebnis |       |            |                             |       | z. K.                             | vertagt | verwiesen an: |
|                                                           | einst.              | mehr. | ja         | nein                        | Enth. |                                   |         |               |
|                                                           |                     |       |            |                             |       |                                   |         |               |

### Betroffene Produkte

|    |              |
|----|--------------|
| 51 | Stadtplanung |
|----|--------------|

### Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

| Gesamtkosten<br>der Maßnahme | Finanzierung                                        |             | Jährliche Folgekosten               | Ergänzende Darstellung<br>(Kosten, Folgekosten, Finanzierung,<br>haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken,<br>über- und außerplanmäßige Mittelbereit-<br>stellung sowie Deckungsvorschläge)<br>siehe Ziffer der<br>Begründung |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Objektbezogene<br>Einnahmen<br>(Zuschüsse/Beiträge) | Eigenanteil |                                     |                                                                                                                                                                                                                          |
| €                            | €                                                   | €           | <input type="checkbox"/> keine<br>€ |                                                                                                                                                                                                                          |

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
☐ in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 27. August bis einschließlich 19. September 2007 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 12. September 2007 im Stadtparkrestaurant, Bevergerner Straße Nr. 74 durchgeführt.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB kann und wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, bis auf die Beteiligung der Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 – Umweltüberwachung (vormals Staatl. Umweltamt).

Im Vorfeld wurde eine landesplanerische Abfrage bei der Bezirksregierung Münster gestartet, deren Ergebnis ebenfalls in den Stellungnahmen aufgeführt ist.

Über die innerhalb der oben genannten Frist vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3).

Ein Auszug aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegt ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **I.1 Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

##### **I.1.1 Anlieger der Bevergernerstraße, Rheine / Eigentümer von Wohneigentum an der Bevergerner Straße vertreten durch einen Rechtsanwalt**

Schreiben vom 10.09.2007

Inhalt:

Namens und im Auftrag unserer Mandanten und unter Bezugnahme auf die beige-fügten Vertretungsvollmachten nehmen wir zu dem ausgelegten Bebauungsplan-entwurf Nr. 112 im Folgenden Stellung und tragen folgende Bedenken vor:

## **1. Vorbemerkung**

Wir dürfen zunächst vorausschicken, dass wir Bedenken im Hinblick auf die Art der Offenlegung haben. Zum einen wird die fragliche Bebauungsplanänderung im Internet auf der Seite der Stadt Rheine angekündigt unter dem Kennwort „Johanneskirche“, in der Auslegung wiederum wird dieser Bebauungsplan mit dem Kennwort „Johannesschule“ bezeichnet.

Ob durch diese Begriffsvielfalt der notwendigen Transparenz im Rahmen der Offenlegung genügt wird, begegnet Zweifeln.

Darüber hinaus erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass der Unterzeichner am 4. September 2007 um 10:15 Uhr versucht hat, auf dem in der Bekanntmachung angegebenen Zimmer 405 im Rathaus der Stadt Rheine den Bebauungsplan einzusehen und sich dabei – wie es im Internet heißt – über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten. Das Zimmer war verschlossen. Auch nach 15 Minuten erschien niemand. Auch dies begegnet diesseits erheblichen Bedenken im Hinblick auf die notwendige Veröffentlichung.

Wir regen vor diesem Hintergrund an, die Öffentlichkeitsbeteiligung unter einem einheitlichen Kennwort und einer während der Dienststunden des Rathauses tatsächlich zugänglichen Stelle zu wiederholen.

## **2. Fehlende Eindeutigkeit**

Wir rügen ausdrücklich, dass der Bebauungsplan zweideutig ist und sich anhand des Bebauungsplanes nicht feststellen lässt, welche Bebauung im fraglichen Bereich tatsächlich zulässig ist.

So heißt es in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass eine Höhenbegrenzung von 8 Metern existiert. Sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch in der Begründung wiederum wird ein Maß von 9 Metern angegeben. Es bleibt offen, welches Maß der Höhenbegrenzung nun gelten soll.

Aufgrund dieser mangelnden Eindeutigkeit dürfte ein späterer Bebauungsplan nichtig sein.

Wir regen an, hier eine eindeutige Regelung zu treffen.

Die nächste Unklarheit ergibt sich aus der festgesetzten Nutzungsmöglichkeit.

So wird die Fläche nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern als SO-Fläche, bei der ein großflächiger Einzelhandel/Autohandel angegeben wird. Dabei wird die Vorgabe des § 11 Abs. 2 BauNVO offensichtlich in Bezug genommen. Denn in der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter der Gliederungsnummer 5.3, dass ein Autohaus mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> geplant sei und deshalb ein großflächiger Einzelhandel Gegenstand der geplanten Nutzung sei. In der Begründung heißt es dann weiter unter der Gliederungsnummer 11.1 „Art der baulichen Nutzung“, dass ein Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Autohandel festgesetzt werde mit der Zulässigkeit:

- Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge
- Groß- und Einzelhandel für Kfz-Zubehör
- Kraftfahrzeugwerkstätten
- den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen

*In der zeichnerischen Darstellung sowie in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes finden sich jedoch keinerlei Hinweise auf die Autowerkstatt.*

*Während in der Begründung der Begriff „Kraftfahrzeugwerkstätten“ ausdrücklich aufgeführt wird, lässt sich der Zeichnung und der textlichen Festsetzung kein Hinweis hierauf entnehmen, dort wird ausdrücklich nur vom Kraftfahrzeughandel gesprochen.*

*Auch lässt sich weder der zeichnerischen Darstellung noch der textlichen Festsetzung entnehmen, in welcher Form, an welcher Stelle und mit welchen Auflagen die Kraftfahrzeugwerkstatt betrieben werden kann.*

*Vor diesem Hintergrund bleibt völlig unklar, auf welcher Grundlage ein Schallgutachten erstellt worden ist. Hierzu werden wir weiter unten ergänzend vortragen.*

*Wir weisen nur an dieser Stelle bereits darauf hin, dass zwischen der zeichnerischen Darstellung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ungereimtheiten bestehen.*

*Bei der Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (vgl. 11.1 der Begründung) wird offensichtlich davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche des Autohauses größer ist als die Dienstleistungsfläche. Allerdings lässt sich der Festsetzung nicht entnehmen, in welcher Größe tatsächlich ein Werkstattbetrieb vorliegt. Wenn aber der Werkstattbetrieb sowohl räumlich als auch quantitativ den wesentlichen Teil der Grundstücksnutzung ausmachen sollte, läge kein Einzelhandel vor, sodass die Wahl des § 11 Abs. 3 BauNVO unzutreffend wäre.*

*Wir rügen deshalb, dass im Hinblick auf die konkrete Nutzung als Einzelhandelsbetrieb nicht sichergestellt wird, dass der Werkstattbetrieb lediglich untergeordnet ist und der großflächige Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO tatsächlich die beherrschende Ausrichtung darstellt.*

*Der jetzige Bebauungsplan würde auch einen Werkstattbetrieb rechtfertigen mit einem angegliederten, räumlich reduzierten Verkaufsraum.*

*Es lässt sich nicht ausschließen, dass nicht die Autowerkstatt die Nutzung dominiert.*

*Wir rügen in diesem Zusammenhang weiterhin, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes offenlassen, ob hier auch beispielsweise eine Autolackiererei Bestandteil der Autowerkstatt wird. Es ist nicht unüblich, dass Kraftfahrzeugwerkstätten der großen Markenhändler auch Lackierwerkstätten beinhalten. Die damit verbundenen Zu- und Abluftanlagen können zum Ausstoß von Emissionen in Form von Chemiedämpfen und Geräuschen führen, die mit Geruchs- und Lärmemissionen verbunden sind, die wiederum für die benachbarte Wohnbebauung unzumutbar sind.*

*Der Bebauungsplan schweigt zu diesem Aspekt.*

*Wir rügen an dieser Stelle auch noch einmal ausdrücklich, dass das Maß der baulichen Nutzung durch die unklare Höhenbegrenzung nicht feststeht.*

### 3. Abwägungsfehler

Namens und im Auftrag unserer Mandanten rügen wir Abwägungsfehler aus folgenden Gründen:

- a) Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die fragliche Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Es erfolgt gerade keine Entwicklung dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass in der Begründung Bezug genommen wird auf § 13 a BauGB. Zwar kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und dass die übrigen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB tatsächlich vorliegen. Gerade daran fehlt es aber in diesem Fall. Denn bisher wird die Fläche als Grünland genutzt, die Festsetzungen im Bebauungsplan sahen diese Fläche als Erweiterungsfläche für die benachbarte Schule vor. Es gibt somit für diese Fläche bereits eine bauplanungsrechtliche Festsetzung, sodass die Voraussetzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung) gerade nicht vorliegen.

Tatsächlich erfolgt hier die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplanes. Gerade dies soll aber nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, sondern muss im Verfahren nach § 9 bzw. nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

- b) Wir rügen des Weiteren, dass hier ein Bebauungsplan für die Firma Hakvoort aufgestellt wird. Ausweislich der Gliederungsnummer 11.1 der Begründung zum Bebauungsplan soll mit dem Bebauungsplan den Bedürfnissen des Autohauses Hakvoort nachgekommen werden. Wörtlich heißt es dort:

„Mit dieser Festsetzung ist dieser Bebauungsplan auf die Bedürfnisse des Autohauses Hakvoort zugeschnitten und verhindert die Etablierung anderer Nutzung.“

Genau dies ist unrichtig.

Denn es handelt sich eben nicht um ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, bei dem die Ziele des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert werden. Liest man die Begründung zum Bebauungsplan, dann drängt sich der Eindruck auf, hier läge ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

Dies ist aber gerade nicht der Fall.

Selbstverständlich kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch jeder andere Betreiber dort einen Autohandel mit Werkstatt betreiben. Weder ist der Bebauungsplan an die Marke BMW gebunden noch an die Firma Hakvoort.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte beispielsweise auch ein Teil der Fläche für den Verkauf von Gebrauchtwagen genutzt werden, ein anderer Teil der Fläche für eine Autowerkstatt der Marke Pit-Stop oder Auto-

*Teile-Unger etc. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb beispielsweise des Filialisten Auto-Teile-Unger würde exakt auf die vorgegebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes passen. Auch dort wird ein großflächiger Einzelhandel mit Autoteilen betrieben, außerdem findet sich dort ein erheblicher Werkstattbetrieb. Dieses Beispiel zeigt, dass die Intention des Plangebers, die Firma BMW Hakvoort auf diesem Grundstück anzusiedeln, weder sichergestellt noch der Betrieb eines anderen Betriebes aus diesem Bereich ausgeschlossen wird!*

- c) *Wir rügen die fehlende Abstimmung der festgesetzten Nutzungen mit der Nutzung der Umgebungsbebauung. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird eingegrenzt durch eine Schule, einen Kindergarten, eine Sonderschule, einen Sonderkindergarten sowie reine Wohnbebauung.*

*Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Autowerkstatt auf diesem Grundstück stellt einen Baukörper dar, der der gesamten Umgebungsbebauung völlig fremd ist.*

*Der mit dem Betrieb eines solchen Autohauses verbundene Ziel- und Quellverkehr stellt für die benachbarte Schule eine erhebliche Belastung dar. Es stellt eine Verkehrsgefährdung für die Schüler dar, die durch keinerlei öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Der mit dem Betrieb der Autowerkstatt verbundene Zulieferer- und Kundenverkehr sowie der durch Probefahrten, Testfahrten etc. verbundene Verkehr in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes ist völlig unvereinbar mit der genannten Nutzung.*

*Unsere Mandanten berichten uns in diesem Zusammenhang, dass in der unmittelbaren Umgebung von weniger als 100 m um das Plangebiet ca. 55 Kinder wohnen. Es ist für diese Kinder und ihre Familien unzumutbar, dem verkehrlichen Risiko, der Lärmbelästigung sowie den sonstigen Emissionen eines Autohandels mit Kraftfahrzeugwerkstatt ausgesetzt zu sein.*

*Da im vorliegenden Fall die textlichen Festsetzungen weder den Betrieb einer Autowaschanlage ausschließen noch der Umfang des Werkstattbetriebes eingegrenzt ist, muss zu Gunsten der Nachbarn davon ausgegangen werden, dass hier ein erheblicher Werkstattbetrieb eingerichtet wird.*

*Wenn dort Karosseriearbeiten, Lackierarbeiten u. Ä. durchgeführt werden, kann dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung sowohl für die benachbarten Schulen führen als auch für die Wohnbebauung.*

- d) *In diesem Zusammenhang rügen wir auch die verkehrliche Erschließung. In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird die fehlerhafte Behauptung aufgestellt, die Erschließung „des bestehenden Betriebes“ erfolge über die Osnabrücker Straße. Hier könnte bei den Mitgliedern des Rates der Eindruck entstehen, dass ein Betrieb bereits vorhanden ist. Tatsächlich ist aber hier eine grüne Wiese vorhanden und kein Betrieb!*

*Auch heißt es weiter, dass im Bebauungsplan Zu- und Abfahrtsgebote festgesetzt seien. Es ist aber nicht festgesetzt, dass zur Bevergerner Straße gerade keine Abfahrt stattfindet. Der Grundstückseigentümer könnte nach den bisherigen Festsetzungen auch Ausfahrten im Bereich zu den Grundstücken unserer vg. Mandanten zur Bevergerner Straße einrichten. Zwar soll die Erschließung ausschließlich über die Ein- und Ausfahrten zur Osnabrücker Straße stattfinden, eine planungsrechtliche Absicherung liegt aber tatsächlich nicht vor.*

*Auch ist es irrig anzunehmen, dass die Bevergerner Straße und die umliegende Wohnbebauung durch den Betrieb nicht in Mitleidenschaft gezogen würden. Es ist durchaus branchenüblich, dass Autohäuser der Marke BMW regelmäßig Eventveranstaltungen durchführen, sei dies im Zusammenhang mit Kultursponsoring, sei dies im Zusammenhang mit der Vorstellung neuer Automobile.*

*Derartige Veranstaltungen locken regelmäßig einen großen Kunden- und Interessentenstamm an. Es ist nicht erkennbar, wie durch den Plangeber verhindert wird, dass diese Besucher nicht auch in den benachbarten Wohnstraßen parken.*

*Es ist nicht erkennbar, auf welchen Flächen Kundenparkplätze angelegt werden. Es ist nicht festgelegt, dass ausreichende Parkflächen auf dem Gelände neben den Flächen zur Abstellung von Gebrauchtfahrzeugen vorhanden sind.*

*Im Rahmen der Bauleitplanung ist die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend sichergestellt.*

#### **4. Emissionsschutz**

*In der Begründung zum Bebauungsplan unter der Gliederungsnummer 11.6 wird Bezug genommen auf einen schalltechnischen Bericht des Ingenieurbüros Richter & Hüls.*

*Dieses Gutachten ist bedauerlicherweise nicht mit veröffentlicht worden, sondern es ist leider unveröffentlicht geblieben (vgl. Fußnummer 15 zu Gliederungsnummer 11.6 der Gründung des Bebauungsplanentwurfes). Es ist deshalb in keiner Weise nachvollziehbar, wie der Sachverständige die Beurteilungspegel tatsächlich ermittelt hat. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist weder die Lage der Entlüftungsanlagen festgelegt noch kann dem Bebauungsplan entnommen werden, an welcher Stelle beispielsweise die Zufahrten zur Werkstatt sich befinden oder an welcher Stelle sich die Autowaschanlage befindet etc. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht feststellbar, in welchem Bereich sich die Kundenparkplätze befinden, es ist nicht erkennbar, in welchem Bereich Gebrauchtfahrzeuge abgestellt und bewegt werden.*

*Den zeichnerischen Darstellungen und den textlichen Festsetzungen kann nicht entnommen werden, in welchem Bereich und in welchem Umfang Karosseriearbeiten stattfinden. Es ist nicht feststellbar, in welchem Bereich beispielsweise Motorenprüfstände angelegt werden. Bei einem derartig unbestimmten Bebauungsplan ist es überhaupt nicht nachvollziehbar, wie die Sachverständigen diese Werte ermittelt haben wollen. Es ist durchaus möglich, dass die Werte erheblich überschritten werden, wenn beispielsweise die Öffnungen zu der Wohnbebauung angelegt werden.*

*Wir wollen nicht in Abrede stellen, dass die fraglichen Werte bei einer bestimmten Konfiguration auch erreicht werden können. Dann muss diese Konfiguration aber im Bebauungsplan festgeschrieben werden und darf nicht dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.*

*Gerade in der extrem sensiblen Umgebungsbebauung, die geprägt ist durch Schulen und reine Wohnbebauung, muss bereits im Bebauungsplanverfahren durch Festlegung sichergestellt werden, dass es nicht zu unzumutbaren Emissionen kommt,*

*die an den Immissionspunkten zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm führen.*

*Es bleibt unklar, wie der Sachverständige die einzelnen betriebsbedingten relevanten Schallquellen ermittelt hat, wenn diese im Bebauungsplanentwurf gar nicht festgelegt sind.*

*Wir rügen in diesem Zusammenhang, dass der Bebauungsplan keine Festlegung enthält, dass der Betrieb der Autowerkstatt und des Autohandels nicht auch nach 22:00 Uhr geöffnet sein kann. So gibt es bereits erste Kraftfahrzeugwerkstätten im Münsterland, die auch Wartungsarbeiten nach 22:00 Uhr durchführen.*

*Um also diese Werte in den Nachtzeiten sicherzustellen, die unter der Gliederungsnummer 11.6 der Begründung dargelegt werden, muss zwingend der Betrieb nach 22:00 Uhr ausgeschlossen werden. Hieran fehlt es aber.*

## **5. Zusammenfassung**

*Die geplante 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist eine Angebotsplanung, die auch eine andere Nutzung zulässt, als sie beispielsweise Grundlage der Emissionsprognose ist. Aus diesem Grunde ist die Emissionsprognose nicht auf den allgemein gültigen Bebauungsplan anwendbar.*

*Der Betrieb des Autohauses stellt im Umfeld der Schulen und der reinen Wohnbebauung einen Fremdkörper dar. Er stellt sich gegenüber den Bewohnern der benachbarten Häuser als rücksichtslos und unzumutbar dar.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen dem Flächennutzungsplan. Der Gebietserhaltungsanspruch der Eigentümer, die in der benachbarten Wohnsiedlung ihre Häuser errichtet haben, wird nicht ausreichend geschützt.*

*Vor diesem Hintergrund fordern wir namens und im Auftrag unserer Mandanten dazu auf, den Bebauungsplan nicht in der vorliegenden Form als Satzung zu beschließen.“*

### **Abwägungsempfehlung:**

#### **Zu I.1.1: 1. Vorbemerkungen – Bezeichnung des Bebauungsplanes**

Wie durch den Einwender beschrieben, wurde der Bebauungsplan in der amtlichen Bekanntmachung zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Kennwort „Johanneskirche“ statt „Johannesschule“ bezeichnet. Aufgrund des beigefügten Übersichtsplanes mit dargestelltem Geltungsbereich ist hinreichend die Möglichkeit zur eindeutigen Identifizierung gegeben. Die Vielzahl der Beteiligungen aus der Öffentlichkeit hat gezeigt, dass die Anstoßwirkung als erfüllt bezeichnet werden kann. Im weiteren Verfahren wird die korrekte Bezeichnung übernommen.

#### **Zu I.1.1: 1. Vorbemerkungen – Auslage des Bebauungsplanes**

Der Verfasser des o.g. Schreibens wurde am besagten Tag persönlich angetroffen und hinsichtlich eines Informationsbedarfs angesprochen. Auch das Angebot, ihm weiterhelfen zu wollen, hat der Verfasser abgelehnt. Sich nun auf fehlerhafte Formalien berufen zu wollen, erscheint treuwidrig, ist aber auch in der Sache nicht berechtigt.

Der Bebauungsplan mit Begründung hat zu den bekanntgegebenen Zeiten im Rathaus zur Einsicht öffentlich (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB) ausgegangen. Während der Dienststunden standen Mitarbeiter der Verwaltung für Erläuterungen und für die Einsichtnahme zusätzlicher abwägungsrelevanter Unterlagen, z. B. Lärmgutachten zur Verfügung. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB folgt als nächster Verfahrensschritt. Hier besteht für die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit der Information und Beteiligung.

Aus den genannten Gründen wird der Anregung zur Wiederholung des Verfahrensschrittes nicht gefolgt.

#### **Zu I.1.1: 2. Fehlende Eindeutigkeit - Höhenbegrenzung**

Der beschriebenen Anregung wird gefolgt, indem im überarbeiteten Bebauungsplan die Höhenbegrenzung einheitlich auf 9 m festgesetzt wird.

#### **Zu I.1.1: 2. Fehlende Eindeutigkeit - Art der baulichen Nutzung**

Seitens des Einwenders wird gerügt, dass neben dem Handel auch die Errichtung einer Autowerkstatt, Lackiererei, Karosseriebau zulässig sei und dass keine Beschränkungen hinsichtlich der Größe vorgegeben werden. Es wird befürchtet, dass nicht handelsbezogene emissionsintensive Nutzungen sich auch bzw. vorrangig etablieren können.

In einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb /Autohandel sind lediglich den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen zulässig. Mit dieser Formulierung wird deutlich, dass ergänzende Dienstleistungen dem Handel untergeordnet sein müssen. Eine detaillierte Größenvorgabe ist nicht erforderlich. Der Umfang einer handelsergänzenden Dienstleistung ist bereits durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1 200 qm begrenzt. Die Errichtung von Lackierereien und Anlagen des Karosseriebaus entsprechen nicht einer kraftfahrzeughandelsergänzenden Dienstleistung.

Die Anregung des Einwenders wird insofern aufgenommen, als dass die Festsetzung aus Gründen der Klarstellung wie folgt konkretisiert werden.

Im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ werden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO für den Autohandel mit den folgenden Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandel für Kraftfahrzeuge
- Einzelhandel für Kfz-Zubehör
- den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen, z.B. Kraftfahrzeugwerkstatt und Waschstraße, ausgenommen hiervon sind Lackiererei, Verschrottung, Karosseriebau und Auto- kino

#### **Zu I.1.1: 2. Fehlende Eindeutigkeit - Auflagen zur Betriebsführung / Festlegung von Betriebsereignissen**

Auflagen zur Betriebsführung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Bau- und Betriebsgenehmigung vorbehalten. Zur Wahrung von Umweltaufla-

gen und Einhaltung von Richt- und Grenzwerten werden bei der Genehmigung die Umweltbehörden des Kreises und der Bezirksregierung beteiligt. Ein Bebauungsplan kann nicht Entscheidungen treffen, die nach den Bestimmungen eines Fachplanungsrechtes – etwa des BImSchG – dem jeweiligen Genehmigungs-, Anzeige- oder Vorbescheidsverfahren vorbehalten sind. Darüber kann es nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein – so wie dies im Immissionsschutzrecht gefordert wird – Änderungen des Standes der Technik fortlaufend durch Änderungen des Bebauungsplanes nachzuvollziehen.

### **Zu I.1.1: 3) Abwägungsfehler - Anwendbarkeit des § 13a BauGB/ beschleunigtes Verfahren**

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist zulässig, wie unter Pt. 1 der Begründung zur Bebauungsplanänderung dargelegt.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und z.T. der Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter).

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB.

Der Anregung des Einwenders wird damit nicht gefolgt.

### **Zu I.1.1: 3a) Abwägungsfehler - Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Dem Einwand wird aus folgendem Grund nicht gefolgt.

Nach § 13a (2), Satz 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren „ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“.

Die Voraussetzung einer nicht beeinträchtigenden städtebaulichen Entwicklung ist gegeben. Aus landesplanerischer Sicht werden seitens der Bezirksregierung keine Bedenken gegen die Darstellung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ erhoben (vgl. I.2.2: Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dez. 62 - Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung).

An die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird festgehalten und auf ein förmliches Verfahren zur Änderung verzichtet.

**Zu I.1.1: 3b) Abwägungsfehler – Angebotsplanung**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung für einen Einzelhandelsbetrieb/Autohandel mit ergänzenden Dienstleistungen. Die Festsetzungen sind zwar auf die Bedürfnisse des Autohauses Hakvoort zugeschnitten, ermöglichen aber auch die Ansiedlung vergleichbarer Autohäuser mit ähnlichem Nutzungskonzept.

Eine Etablierung anderer Nutzungen wird mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung hinreichend ausgeschlossen (vgl. Pt. I.1.1: 2. Fehlende Eindeutigkeit - Art der baulichen Nutzung).

**Zu I.1.1: 3c) Abwägungsfehler - Einfügung in die Umgebung**

Im Gegensatz zur Auffassung des Einwenders wird die Ansicht vertreten, dass die Bebauung mit der gegebenen Festsetzung von 9 m Höhe sich in die Umgebung einfügt. Dieses ergibt sich aus den bereits vorhanden umliegenden Gebäudehöhen. Sowohl durch die angrenzende Johannesschule als auch durch die Wohnbebauung wird dieses Maß bereits überstiegen.

Zur weiteren Einfügung des Baukörpers in die Umgebung ist festzuhalten, dass in der Umgebung eine einheitliche Struktur nicht vorherrschend ist. Es lässt sich deshalb kein Maßstab zur Beurteilung des Einfügens herstellen, weshalb die Aussage der Baukörper fügt sich nicht in die Umgebung ein unzutreffend ist.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Zu I.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Verkehrliche Erschließung/Verkehrsfährdung**

Der Anregung wird insofern entsprochen, als dass eine Zufahrt auf das Betriebsgrundstück durch Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes im Bereich der Beivergerner Straße verhindert wird.

Hinsichtlich befürchteter zusätzlicher Gefahrenquelle im Straßenverkehr, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ist zu berücksichtigen, dass der Strom der Radfahrer/Fußgänger in den Morgenstunden sein Maximum erreicht, was nicht mit der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit zusammenfällt. Darüberhinaus ist die stadteinwärts gerichtete Zufahrt auf das Betriebsgelände durch einen festgesetzten Grünstreifen deutlich von den Zufahrten der Schule abgesetzt. Die Entstehung zusätzlicher Gefahrenquellen, insbesondere für die Schüler der Johannesschule durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist aus den genannten Gründen in nur einem geringen Ausmaß gegeben, was für die Verkehrsteilnehmern als zumutbar betrachtet wird.

Der Auffassung, die verkehrliche Erschließung sei nicht gesichert wird widersprochen. Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist durch eine Verkehrsuntersuchung dargelegt (vgl. auch Pt. 6.4 der Begründung zur Bebauungsplanänderung).

**Zu I.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Eventveranstaltungen**

Seitens des Einwenders wird das Parken von PKW im Bereich der Bevergerner Straße bei Eventveranstaltungen befürchtet. Grundsätzlich ist das Parken im öffentlichen Straßenraum durch Nichtanwohner/Besucher zulässig. Durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes im Bereich Bevergerner Straße wird derartige Parkverhalten begrenzt.

**Zu I.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Stellplätze**

Stellplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zwingend festzusetzen. Sie sind als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 (0%) in Verbindung mit der Begrenzung der Verkaufsfläche – welche auch die Stellflächen zu verkaufender Autos umfasst – auf 1 200 qm, ist hier eine Begrenzung der Stellplatzflächen gewährleistet.

**Zu I.1.1: 4. Immissionsschutz - Einsichtnahme des Gutachtens**

Eine Veröffentlichung des Gutachtens ist nicht erforderlich. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB war das Gutachten für Jedermann einsehbar (vgl. Pt. I.1.1.1).

**Zu I.1.1: 4. Immissionsschutz - – Verhältnis Angebotsplanung / Objektplanung-Genehmigung**

Seitens des Einwenders wird kritisiert, dass die Emissionsprognose auf den Einzelbetrieb *Hakvoort* und nicht auf die allgemeine Nutzung des Bebauungsplanes bezogen ist. Hierzu wird festgestellt, dass im Bebauungsplanverfahren der grundsätzliche Nachweis zu erbringen ist, dass das Vorhaben Autohaus umsetzbar ist. Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderung an die Realitätsbezogenheit, so dass die nachfolgende Genehmigung erteilt werden kann. Konflikte können insofern dann ausgeklammert werden, wenn sie einem Mechanismus außerhalb des Bauleitplanes überlassen werden können, wenn die entsprechende Lösung möglich und sichergestellt ist (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Durch das Gutachten wurde nachgewiesen, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist und den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht wird.

**I.1.2 Eigentümer von Wohneigentum an der Bevergerner Straße, vertreten durch einen Rechtsanwalt**

Schreiben vom 18.09.2007

Inhalt:

*Im Auftrag meiner Mandantin nehme ich zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 112 wie folgt Stellung:*

*Zunächst wird gerügt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BBauG im beschleunigten Verfahren erfolgen soll. Da es sich hier um eine Ände-*

zung des Bebauungsplanes handelt, muss die Änderung im Verfahren nach § 9 bzw. § 13 BBauGB durchgeführt werden.

Bekanntlich ist die Fläche von ca. 6.750 m<sup>2</sup>, die für die Firma BMW Hakvoort vorgesehen ist, eingegrenzt durch einen Kindergarten, einen Sonderkindergarten und eine Schule sowie durch eine reine Wohnbebauung.

Der Einzelhandelsbetrieb/Autohandel, der dort mit Autowerkstatt (die in Ihrer Begründung gar nicht aufgeführt ist) errichtet werden soll, stellt einen Baukörper dar, der für die gesamte Umgebungsbebauung völlig fremd ist.

Direkt an dem geplanten Autohaus wohnen ca. 60 Kinder, für die ein Autohaus, welches mit nicht unerheblichem Verkehr verbunden ist, eine erhebliche Gefährdung darstellt. Die Verkehrsgefährdung der die anliegenden Schulen/Kindergärten besuchenden Kinder stellt ebenfalls eine erhebliche Belastung dar, die durch kein öffentliches Interesse gerechtfertigt ist.

Die geplante Werkstatt, welche mit den Toren in Richtung Schulgebäude angelegt werden soll, stellt eine erhebliche Lärmbelastung durch vielerlei Emissionen dar. Fallen in dieser Autowerkstatt Karosseriearbeiten an, führt dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnbebauung und der benachbarten Schulen und Kindergärten. Ein Autohaus, welches naturgemäß erhebliche Emissionen freisetzt (Motorprüfstand), ist bei der extrem sensiblen Umgebungsbebauung überhaupt nicht verständlich.

Ein Autohaus inmitten von einer Schule, zwei Kindergärten und einer Wohnbebauung anzulegen, entspricht aus Sicht des Unterzeichners an dieser Stelle nicht dem öffentlichen Interesse. Für die Anwohner und insbesondere für die Kinder ist von einer Überschreitung der Emissionsgrenzwerte sicher auszugehen.

Nach der bisherigen Planung ist der Grundstückseigentümer berechtigt, Ausfahrten im Bereich zur Bevergerner Straße zu errichten. Wäre dies der Fall, so würden die dort wohnenden Familien in arge Mitleidenschaft gezogen. Bekanntlich finden bei Einführung neuer Fahrzeuge regelmäßig Eventveranstaltungen statt, die an eine Vielzahl von Interessenten gerichtet ist. Diese Beeinträchtigungen werden von den Anwohnern der Bevergerner Straße ebenfalls nicht hingenommen.

Derartig große Eventveranstaltungen bringen zudem auch Parkplatzprobleme mit sich, sodass davon auszugehen ist, dass an den Häusern der Bevergerner Straße bei solchen Veranstaltungen große Parkplatzprobleme herrschen werden. Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, wo bei derartigen großen Veranstaltungen die Besucher und Interessenten letztlich parken sollen. Aus der Sicht des Unterzeichners sind hier erhebliche Parkplatzprobleme zu erwarten.

Hinzu kommt, wie es bei Autohäusern üblich ist, dass die Fahrzeuge regelmäßig in den Nachtstunden angeliefert werden. Auch dieses bringt eine erhebliche Lärmbelastung mit sich.

Für die Anwohner ist auch die vorgesehene Bauhöhe von 9 m nicht hinnehmbar, da es zu einem sogenannten „Spiegeleffekt“ kommen wird.

Wie bereits dargelegt, bedeutet ein Autohaus in einer solchen Gegend einen Fremdkörper, der für die Bewohner unzumutbar und rücksichtslos ist. Die Eigentümer, die in dieser Wohnsiedlung ihre Häuser errichtet haben, werden nicht ausreichend geschützt. Die Errichtung eines Autohauses widerspricht dem Flächennutzungsplan.

*Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Emissionen für die Kinder und Jugendlichen und auch für die Anwohner wird seitens meiner Mandantin gefordert, vonseiten der Stadt dem Ansinnen des Baus eines Autohauses entgegenzutreten.“*

Abwägungsempfehlung:

**Zu: Beschleunigtes Verfahren**

Siehe Pt. I.1.1.1: 3a) Abwägungsfehler - Anpassung des Flächennutzungsplanes

**Zu: Umgebungsbebauung**

Siehe Pt. I.1.1.1: 3c) Abwägungsfehler - Einfügung in die Umgebung

**Zu: Verkehrsgefährdung**

Siehe Pt. I.1.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Verkehrliche Erschließung/ Verkehrsgefährdung

**Zu: Karosseriearbeiten**

Siehe Pt. I.1.1.1: 2 Fehlende Eindeutigkeit - Art der baulichen Nutzung

**Zu: Emissionsgrenzwerte / Lärmbelastung**

Durch schalltechnische Berechnung wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Richtwerte nach der Technischen Anleitung Lärm für die umgebenden Nutzungen durch den Betrieb des geplanten Autohauses nicht überschritten werden. Insofern ist die Befürchtung der Richtwertüberschreitung nicht begründet.

**Zu: Ausfahrten im Bereich Bevergerner Straße**

Siehe Pt. I.1.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Verkehrliche Erschließung/Verkehrsgefährdung

**Zu: Eventveranstaltungen**

Siehe Pt. I.1.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Eventveranstaltungen

**Zu: Stellplatzsituation**

Siehe Pt. I.1.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Stellplätze

**Zu: Widerspruch zum Flächennutzungsplan**

Siehe Pt. Zu I.1.1.1: 3a) Abwägungsfehler - Anpassung des Flächennutzungsplanes

### **Zu: „Spiegeleffekt“**

Seitens des Einwenders wird kritisiert, dass es aufgrund der möglichen Gebäudehöhe von 9 m zu einem „Spiegeleffekt“ kommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit Lichtreflexe infolge von Sonneneinstahlung und/oder PKW-Scheinwerfern gemeint sind, welche an den Glasfronten des geplanten Autohauses entstehen können. Erfahrungsgemäß verwenden Autohäuser Glasfronten nur zu den Schauseiten, weniger im Werkstatt- und Lagerbereich. Die Grundstücke der gegenüberliegenden Anwohner sind durch eine entsprechend hohe vorhandene Begrünung gegen mögliche beschriebene Effekte geschützt. Für die Anwohner der Keltenstiege liegt ebenfalls aufgrund des Sonnenstandes und der Gebäudestellung in Verbindung mit einem tiefen Dachüberstand des Autohauses keine Betroffenheit vor. In Richtung Johannesschule sind derartige Effekte ebenfalls, allein schon durch die vorhandene und geplante Begrünung, ausgeschlossen. Die Befürchtungen des Einwenders werden als nicht begründet zurückgewiesen und es wird an der Gebäudehöhe von 9 m festgehalten.

### **I.1.3 Niederschrift der öffentlichen Bürgerversammlung am 12. September 2007 im Stadtparkrestaurant, Bevergerner Straße Nr. 74**

#### NIEDERSCHRIFT:

*„Herr Schröder eröffnet um 18.30 Uhr die Veranstaltung, begrüßt die erschienenen Bürger, stellt den Gutachter, Herrn Thomas Jedrusiak vom Ingenieurbüro Richters & Hüls aus Ahaus, den Architekten Herrn Stanitzek vom Büro Architekten & Kaufleute GOP aus Münster und die Vertreter der Verwaltung vor. Anhand des Beamer stellt er das zu bebauende Grundstück an der Osnabrücker Straße vor und erläutert, welches Bauvorhaben dort geplant ist.*

*Frau Gellenbeck erläutert das Bauleitplanverfahren und weist auf die Auslegung der Bebauungsplanänderung bis zum 19. September 2007 im Rathaus hin.*

*Frau Gooßens erklärt den Inhalt der Bebauungsplanänderung. Sie weist darauf hin, dass bereits nach dem jetzigen Flächennutzungsplan auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb, wie z. B. eine Tankstelle, errichtet werden kann. Zu dem Bauvorhaben selbst gibt sie eingehenden Erläuterungen.*

*Der Architekt, Herr Stanitzek stellt sich kurz vor und gibt noch ergänzende Erläuterungen zu dem Bauvorhaben.*

*Im Anschluss daran stellt sich auch der Gutachter, Herr Jedrusiak vor und stellt das Projekt aus der Sicht des Lärmschutzes vor.*

*x Schulpflegschaft Johannes-Grundschule, möchte wissen, ob an dieser Stelle für einen längeren Zeitraum ein Autohaus betrieben werden muss oder ob innerhalb kurzer Zeit auch wieder etwas anderes gebaut werden könnte.*

*x bemängelt, dass sämtliche lärmintensiven Bestandteile der Werkstatt zur Schule hin gebaut werden. Dadurch sei sicherlich mit einer Lärmbelästigung für den Schulbetrieb zu rechnen.*

*Frau Gellenbeck erklärt, dass es von der Werkstatt bis zu den Klassenräumen 50 bis 70 Meter seien.*

*Herr Schröder weist noch darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren auch noch von den betroffenen Trägern öffentlicher Belange, wie z. B. die Bezirksregierung (Umweltbehörde) geprüft wird.*

*x stellt verschiedene Fragen bezüglich der Abluft der Werkstatt und auch der Klimaanlage, die von dem Gutachter beantwortet werden.*

*Frau Gellenbeck erläutert, dass berücksichtigt wurde, dass an dieser Stelle auch Schulklassen unterrichtet werden und dass der städtische Produktbereich „Schulen“ auch an dem Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt wird.*

*x regt noch an, dass für die Kinder verkehrstechnisch das Optimum an Sicherheit herausgearbeitet werden muss. Des weiteren möchte sie wissen, wie weit die Einfahrt zur Werkstatt von der Turnhalle entfernt liegt; es sollte ihrer Meinung nach nicht möglich sein, vom Grundstück des Autohauses aus zur Turnhalle zu kommen.*

*Herr Schröder gibt zu bedenken, dass die betreffende Fläche zurzeit brach liege und es einen Interessenten für diese Fläche gibt. Die Anlieger könnten nicht davon ausgehen, dass diese Fläche auch weiterhin unbebaut bleibt.*

*x bezweifelt, dass der zulässige Lärmwert bei geöffneten Toren immer eingehalten wird. In anderen Werkstätten würden extra Abgasuntersuchungshallen gebaut und in diesem Fall würden angeblich die Lärmwerte bei geöffneten Toren eingehalten.*

*Frau Gellenbeck erklärt dazu, dass es auch noch bauordnungsrechtlich geprüft werde und die Lärmwerte eingehalten werden müssten.*

*Auf die Frage von x ob die Überschreithilfe an der Osnabrücker Straße bestehen bleibt, weil die Kindergartenkinder diese Überschreithilfe immer nutzen, antwortet Herr Schröder, dass diese bestehen bleibt und der entstehende Verkehr lösbar sein wird.*

*x möchte wissen, ob der Investor an die Stadt herangetreten ist oder ob der Investor von der Stadt gefragt wurde, ob er an dieser Stelle investieren wolle. Seiner Meinung nach möchten alle Autohäuser ihre Betriebe erweitern; somit fragt er sich, warum sich BMW hier ansiedeln möchte, ohne die Möglichkeit jemals den Betrieb erweitern zu können.*

*Frau Gellenbeck erläutert hierzu, dass bei diesem Autohaus weniger Autos ausgestellt werden als es vielleicht bei anderen Autohäusern üblich sei, außerdem wolle BMW diesen Standort und dieses Autohaus sei auch nicht mit anderen Autohäusern vergleichbar.*

*x fragt, ob sich der Bau dieses Autohauses mit Werkstatt lärm mindernd auf die Bevergerner Straße auswirkt.*

*Darauf antwortet der Gutachter, Herr Jedrusiak, dass dieses nicht untersucht wurde.*

*x regt an, nicht nur über das Thema Lärm zu diskutieren. Seiner Meinung nach geht es hier auch um Eventveranstaltungen, bei denen immer sehr viele Besucher angelockt werden, die dann sicherlich in den umliegenden Anliegerstraße parken*

werden. Er gibt zu bedenken, dass nur 50 m vom Autohaus entfernt 60 Kinder wohnen.

Frau Gellenbeck erklärt, dass dies als Anregung mit aufgenommen und berücksichtigt wird, so dass ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Bevergerner Straße hin im Bebauungsplan festgesetzt wird.

x möchte wissen, ob das Autohaus nachts beleuchtet wird.

Frau Gellenbeck antwortet hierauf, dass das Autohaus wenn dann nur zur Osnabrücker Straße hin beleuchtet wird und auch dieses Thema im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird.

Der Architekt, Herr Stanitzek gibt noch eingehende Erläuterungen zum Thema Lärm in den Abendstunden und auch zum Thema Beleuchtung.

x stellt die Frage, ob die Anlieferung von Autos nachts erfolge, worauf der Architekt antwortet, dass dies einmal in der Woche der Fall sei.

x möchte wissen, ob die Gebrauchtwagen nachts im Dunkeln stehen, wenn angeblich keine Beleuchtung vorhanden ist. Sie merkt an, dass dann sicherlich viele Autos aufgebrochen würden.

Hierauf entgegnet Frau Gellenbeck, dass die Gebrauchtwagen sicherlich gegen Vandalismus gesichert werden.

x stellt die Frage, ob das Gebäude mit Spiegelglas verkleidet wird, was der Architekt jedoch verneint.

x möchte noch einmal wissen, ob es keine geeigneteren Flächen in Rheine für das Autohaus gebe.

Herr Schröer erklärt, dass mehrere Standorte geprüft wurden und BMV sich für diesen Standort entschieden habe.

x möchte sich bei den Planern für dieses Konzept bedanken, er begrüße die Ansiedlung des Autohauses an dieser Stelle.

Frau Gellenbeck gibt zu bedenken, dass Alternativen, wie z. B. Wohnbebauung oder ein Hotelbetrieb, auch Lärmbelästigungen mit sich bringen würde. Außerdem könne die Grünfläche in dieser Form nicht immer erhalten bleiben.

Frau Annette Tombült, Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ sagt, dass der Ausschuss seit Jahren überlege, was an dieser Stelle umgesetzt werden könne. Mit dieser Lösung sei der Ausschuss zufrieden.

Herr Tecklenborg, vom BMW Autohaus Tecklenborg, gibt noch einige Informationen zum Autohaus und lobt die entstandene Architektur.

Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen. Herr Schröer bedankt sich bei den Teilnehmern, weist noch mal auf die Möglichkeit hin, bis zum 19.09.07 Anregungen vorzubringen und beendet gegen 20.10 Uhr die Veranstaltung.“

Abwägungsempfehlung:

**Zu: Emissionsgrenzwerte / Lärmbelastung**

Durch schalltechnische Berechnung wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Richtwerte nach der Technischen Anleitung Lärm für die umgebenden Nutzungen durch den Betrieb des geplanten Autohauses nicht überschritten werden. Insofern ist die Befürchtung der Richtwertüberschreitung nicht begründet.

**Zu: Lärmindernde Wirkung durch den neuen Baukörper**

Die lärmindernde Wirkung für den Strassenverkehrslärm durch den geplanten Baukörper des Autohauses ist durch eine weitere schalltechnische Untersuchung nachgewiesen worden. Durch den projektierten Baukörper wird die hinterliegende Wohnbebauung mit einer Reduzierung von bis zu 9,4 db(A) tags und 9,6 db(A) nachts deutlich entlastet. So entspricht die Verringerung um 8 – 10 db(A) einer Halbierung der Lautstärke. Für die Schule und die Wohngebäude an der Osnabrücker Straße bleibt die Schalleinwirkung unverändert hoch. Für den Kindergarten an der Keltentriege reduziert sich die Lärmbelastung tagsüber um 3 db(A). Dieser Wert entspricht dem Bereich, der vom menschlichen Ohr gerade wahrgenommen wird.

**Zu: Verkehrsgefährdung**

Siehe Pt. I.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Verkehrliche Erschließung/ Verkehrsgefährdung

**Zu: „Spiegeleffekt“**

Siehe Abwägungspunkt unter I.1.2: Eigentümer von Wohneigentum an der Bevergerner Straße, vertreten durch einen Rechtsanwalt

**Zu: Eventveranstaltungen**

Siehe Pt. I.1.1: 3d) Abwägungsfehler - Eventveranstaltungen

**I.1.4. Sonstige Stellungnahmen**

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

**I.2 Stellungnahmen von Behörden**

**I.2.1 Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dez. 53 - Umweltüberwachung**

Schreiben vom 14.09.2007

Inhalt:

*„die Stadt Rheine beabsichtigt, an der Osnabrücker Straße ein Sondergebiet auszuweisen mit dem Ziel dort einen Autohandel mit Werkstatt anzusiedeln.*

*Unmittelbar östlich und südlich vom Planbereich befinden sich Wohnnutzungen. Zur Beurteilung der Nutzungsverträglichkeit wurde vom Ingenieurbüro Richters und Hüls ein „Schalltechnisches Gutachten“ erstellt. Auf der Basis der zugrundegelegten Emissionsdaten in Verbindung mit dem angestrebten Betrieb ist aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich möglich, an dem vorgesehenen Standort einen Autohandel mit Werkstatt zu betreiben.*

*Ich rege an, im Rahmen des Monitoring (§4c BauGB) zu überprüfen, ob gegebenenfalls unvorhergesehene erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft auftreten (z.B. durch abweichenden Betrieb).*

*Die Details der Überwachung, z.B. Durchführung von Abnahmemessungen (ggfs. Wiederholungsmessungen) sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Nebenbestimmungen im Bauschein geregelt werden.“*

Abwägungsempfehlung:

Die grundsätzlich positive Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dez. 53 - Umweltüberwachung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der Bezirksregierung wird insofern entsprochen, als dass ein freiwilliges Monitoring zur Überprüfung unvorhergesehener erheblicher Belästigungen durchgeführt wird. Vorgaben zum Monitoring sind in die Begründung zur Bebauungsplanänderung unter Pt. 6.7.3 aufgenommen:

*Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht vorgeschrieben. Aufgrund der sensiblen Umgebungsnutzungen soll trotzdem im Rahmen eines freiwilligen Monitorings überprüft werden, ob die tatsächliche Entwicklung hinsichtlich des betrieblichen Lärmaufkommens der erwarteten und zulässigen Entwicklung entspricht. Seitens des Vorhabenträgers sind der Umweltüberwachung/Bezirksregierung Münster ein Jahr nach Inbetriebnahme ein Nachweis fachlich qualifizierter Büros bzw. Gutachter über die tatsächliche betriebsbedingte Lärmimmission im Bereich der westlich, südlich und östlich angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Schule, Kindergarten) unaufgefordert vorzulegen. Danach sind Überprüfungen nur nach Eingabe berechtigter Anwohnerbeschwerden durchzuführen. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen hat durch Messung entsprechend den Vorgaben der geltenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu erfolgen. Die beschriebenen Regelungen zum freiwilligen Monitoring sind im Kaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheine als Grundstückseigentümer entsprechend § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu vereinbaren.*

### **I.2.2 Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dez. 62 - Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Schreiben vom 03.07.2007

#### Inhalt:

*„Die Stadt Rheine beabsichtigt für die Ansiedlung eines Autohauses mit Werkstatt an der Osnabrücker Straße in Rheine die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.*

*Gegen die Darstellung eines Sondergebietes „SO-E6-Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ werden keine landesplanerischen Bedenken erhoben.“*

#### Empfehlung:

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dez. 62 - Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

### **I.2.3 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingeholt bzw. eingegangen sind.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort: "Johannesschule", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Der Planungsbereich betrifft die Flurstücke 612, 613 sowie anteilig das Flurstück 628, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt.

Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Osnabrücker Straße;

im Osten: nordöstliche Begrenzung: durch das Flurstück 615, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt;  
südöstliche Begrenzung: die im Bebauungsplan Nr. 112, 7. Änderung, Kennwort „Johannesschule“ festgesetzte Verkehrsfläche des Flurstückes 628, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt;

im Süden: durch die im vorig genannten Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche des Flurstückes 628, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt;

im Westen: durch die Gebäude- und Freifläche der Johannes-Grundschule, Flurstück 643, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtplan ALT
- Anlage 2: Übersichtplan Neu
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112, 11. Änd., Kennwort „Johannesschule“
- Anlage 4: Schalltechnischer Bericht – Gewerbelärmimmission (Richters & Hüls)
- Anlage 5: Schalltechnischer Bericht - Verkehrslärmimmission (Stadt Rheine)
- Anlage 6: Verkehrsuntersuchung (Dr. Schwerdhelm)
- Anlage 7: Städtebauliches Konzept