

ANLAGE 1c - Abwägungsempfehlung zu einer Stellungnahme im Nachgang der Offenlage

Bebauungsplan Nr. 346 "Wohnquartier Anne-Frank-Straße" der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Anwohner Alfred-Delp-Straße

Stellungnahme vom 01.03.2021 (Offenlage mit Möglichkeit zur fristgerechten Stellungnahme endete am 16.02.2021)

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
ich widerspreche fristgerecht der Änderung um Bebauungsplan Nr. 346 / Anne-Frank-Straße. Als direkt betroffener Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:
Ich bin Eigentümer des Grundstückes Alfred-Delp-Straße 4 und werde dort mein Einfamilienhaus fertig stellen.
Der neue Bebauungsplan widerspricht dem Charakter des Wohngebietes. Durch die Bebauung eines Mehrfamilienhauses in direkter Nähe meines Grundstückes wird meine Immobilie abgewertet.
Des Weiteren sollen direkt zu meinem Grundstück mindestens 12 PKW Stellplätze entstehen.
Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.
Mit freundlichen Grüßen“*

Abwägungsempfehlung:

Anders als im Widerspruchsschreiben vom 01.03.2021 vorgetragen wurde die Stellungnahme nicht fristgerecht vorgenommen. Gemäß § 4a BauGB Abs. 6 BauGB kann sie bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Die Stellungnahme soll jedoch aufgrund der direkten Berührtheit des Anliegers behandelt und beantwortet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB am 23. Juni 2020 ortsüblich und rechtzeitig bekannt gemacht und durchgeführt. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterungsmöglichkeit des Vorentwurfs im Zeitraum vom 29. Juni 2020 bis einschließlich zum 31. Juli 2020 hingewiesen. Im Vorentwurf der Planung war bereits die Überplanung der ehemaligen Sporthalle als benachbartes Grundstück erkennbar. Auch die vorgesehene Mehrfamilienhausplanung war an dieser Stelle schon enthalten. Vom Einwender wurden damals keine Einwände oder Stellungnahmen vorgetragen.

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum weitergehend erstellten Entwurf der Planung erfolgte vom 04. Januar 2021 bis einschließlich 16. Februar 2021 nach rechtzeitiger und ortsüblicher Bekanntmachung vom 23. Dezember 2020. Hier wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und es wurde explizit darüber aufgeklärt, dass „nicht fristgerecht abgegebene

Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können“.

In keiner der beiden trotz des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) vorgenommenen Beteiligungen – welches formell lediglich eine einstufige Beteiligung der Öffentlichkeit einfordert - wurden vom Stellung nehmenden Anlieger Einwände erhoben. Daher wird festgestellt, dass die Einwände nicht fristgerecht bekannt waren oder bekannt sein mussten. Die Planung musste vielmehr davon ausgehen, dass auf dem zwischenzeitlich stillgelegten und bereits von anderen Interessenten beplanten Grundstück des Anliegers neue Verhältnisse eintreten können.

Von einer fehlenden Rechtmäßigkeit und Unzumutbarkeit des Bauleitplans durch die Einwände wird im Übrigen aus den folgenden Gründen nicht ausgegangen und daher die Planung mit den getroffenen Festsetzungen beibehalten:

Die Ansicht des Einwänders, dass mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung dem Charakter des Wohngebietes widersprochen wird, wird nicht geteilt. Dessen Nachbargrundstück des war bislang bereits durch eine stark die Fläche versiegelnde und in das Gebiet integrierte Sporthallenanlage beansprucht. Neben dem inzwischen abgerissenen Sportanlagenkomplex befinden sich im Süden bzw. Südosten der im Bestand vorhandenen Einfamilienhausbebauung zudem gewerbliche Nutzungen.

Die vorliegende Planung sieht für die nun beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes mit der Vorgabe der GRZ 0, 4 eine moderatere und den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete entsprechende Ausnutzungsmöglichkeit in Bezug auf die Versiegelungsmöglichkeiten vor (vgl. § 17 und 19 BauNVO).

Die für die Gebäude gewählten Höhenvorgaben (im gesamten Plangebiet max. 10 Meter Gebäudehöhe) sind des Weiteren bei der differenziert bis zur Zweigeschossigkeit vorgesehenen Bebauung angemessen limitiert.

In die Planung eingeflossen ist dabei auch, dass neben der Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken in Rheine unstrittig auch ein Bedarf an erschwinglichen modernen Mietwohnungen besteht. Regelmäßig und aus demografischen Gründen verstärkt suchen ältere Menschen nach Auszug ihrer Kinder nach kleineren Wohnungen mit geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwendungen. Übersichtliche Ein- bis Zweipersonenwohnungen fragen daneben auch junge Erwachsene, insbesondere vor der Phase der Familiengründung, nach. Beide Zielgruppen ziehen oft aus freistehenden Einfamilienhäusern in verfügbare Mehrfamilienhäuser, gerne auch in der Umgebung. Weitere Umzugswege bzw. das Verlassen des angestammten Milieus erfolgt überwiegend aus beruflichen Gründen, wo der Arbeitsplatzwechsel jedoch anstelle von Eigentum zunächst ein Mietverhältnis bis zur gefestigten Lebenssituation nahe legt. Die Stadt Rheine ist somit bestrebt auch dieser Nachfrage nachzukommen und wo es sich - wie in der vorliegenden Planung der Fall - anbietet, Angebote zu schaffen.

Aus diesem Grund wurden die Ausnutzungsmöglichkeiten bewusst differenziert und zur etablierten Bestandbebauung orientiert moderater ausgeprägt gestaltet.

Die vorliegende Planung sieht die Mehrfamilienhäuser des WA 2 bewusst mit ausreichendem Abstand zu den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und letztlich auch dem Vorhaben des Einwände erhebenden Anliegers vor. Sie stehen als Nachnutzung der ehemaligen Sporthalle und städtebaulich verträglich in einer Randlage und können durch ihre Lage und Ausprägung sogar schallmindernd (Bahn- und Gewerbelärm) für den baulichen Bestand und die Neuplanung der EFH/DH-Bebauung wirken.

Hinsichtlich der Dichte setzt der Bebauungsplan die maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 6 unter Rücksichtnahme auf den Bestand limitierend fest und sieht für das an den westlichen Einfamilienhausbestand angrenzende WA 1 sowie für das WA 4 im Norden

maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude vor, während im Bereich der ehemaligen Sporthalle abgerückt vom Bestand für den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbau eine höhere und damit stärker flächensparende Ausnutzung mit bis zu maximal 16 Wohneinheiten ermöglicht werden soll, um auch diesen Wohnbedarfen Rechnung zu tragen.

Dies entspricht auch übergeordneten städtebaulichen Zielen. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ist – wo es möglich und verträglich ist - eine wohnbauliche Nachverdichtung, insbesondere um den Siedlungsdruck von Freiflächen zu nehmen, geboten. Bei der möglichen baulichen Flächenausnutzung werden trotzdem ausreichende Gartenbereiche verbleiben und im Vorgartenbereich explizit per Festsetzung eingefordert und sind Begrünungsvorgaben festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungen).

So wurde für die direkt an private Bestandsgrundstücke grenzende Bereiche (WA 1) die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt, womit hier sogar eine optische Eingeschossigkeit erreicht wird. Die im Norden an den Bestand grenzenden Bereiche WA 3 und WA 4 (mit Festsetzungen für das Grundstück des Stellungsnehmers) gewähren im Übergang zu der südlich geplanten Geschosswohnbebauung aufgrund der zum Einfamilienhausbestand noch Abstand gewährleistenden Alfred-Delp-Straße und dem im Norden angrenzenden, Abstand schaffenden Fuß- und Radweg eine mögliche Traufhöhenausnutzung bis zu 6,50 m. Die Bebauung bleibt so städtebaulich konsistent und gebietsverträglich. Zur Verträglichkeit beitragend wurde im Gegenzug ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen zur nach Norden hin gelegenen, bestehenden Einfamilienhausbebauung festgesetzt. Der Pflanzstreifen soll einen gestalterischen Puffer zwischen Bestand und geplanter Neubebauung gewährleisten und dient gleichzeitig als Eingrünung für den Fuß- und Radweg.

Zu dem in der Stellungnahme befürchteten Wertverlust und befürchteten Beeinträchtigungen:

Die Befürchtung einer Wertminderung kann nicht nachvollzogen werden. Die Wohnsiedlung kann mit dem Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll und durch moderne Neubauten ergänzt und weiterentwickelt werden. Wertmindernde Nutzungseinschränkungen ergeben sich dabei nicht und wären auch nicht abwägungsrelevant. Der wohnbauliche Siedlungscharakter wird durch die Planung der Wohnbebauung eher gestärkt, der Gebietscharakter (Wohnbebauung) homogenisiert und zeitgemäß erneuert.

Die erteilte Baugenehmigung auf Errichtung des beantragten Einfamilienhauses besteht zudem fort; erst bei einer Einstellung des Vorhabens greifen jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes, die dem Stellungsnehmer dann im Übrigen auch eine Planungssicherheit bietet mit einem Rahmen, der eine stärkere Ausnutzung, als bislang vom Eigentümer beansprucht, ermöglicht. Wertminderungen sind aus den genannten Gründen somit nicht begründbar. Der Stellung nehmende Bauherr profitiert vielmehr von der planungsrechtlichen (Mit-)Regelung und klar definierten Baurechtschaffung auf seinem Grundstück. Er muss diese Baurechte, die sein Grundstück aufwerten, aber natürlich nicht vollständig nutzen.

Zu den befürchteten unzumutbaren Emissionen und Lärmbelastungen durch angrenzende Stellplätze:

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus § 12 Abs. 2 bis 6 der BauNVO nichts anderes ergibt.

In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie in Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf grundsätzlich zulässig. Sie wären nur im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Lediglich unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Omnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt führt zu dieser Frage in Abschnitt 10.2.3 aus:

"Parkplätze in Wohnanlagen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Vgl. hierzu u. a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94."

Hiernach sind etwaige Störungen von Garagen und Stellplätzen zulässig, sofern die Garagen- oder Stellplatzanlage in ihrem Ausmaß bzw. der Anzahl der Stellplätze dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, wovon im vorliegenden Fall auszugehen ist. Unzumutbarer Lärm oder Emissionen wurden und werden bei der wohnbezogenen erwartbaren Stellplatznutzung nicht erwartet, zumal sich auch bei der erwartbaren Sammelstellplatzanlage die Verkehrsbewegungen über den Tag verteilen und nur vereinzelt und nicht stetig Geräuschentwicklungen ergeben werden. Die im Bebauungsplan als mögliche Stellplatzfläche gekennzeichnete Fläche benachbart zum Grundstück des Stellungsnehmers wurde entsprechend hierfür in Betracht gezogen, da diese kleine Eck-Teilfläche des Flurstückes baulich nur auf Nebenanlagen beschränkt geeignet ist. Sie bietet sich städtebaulich gesehen, für einen Sammelstellplatz, wie der Gestaltplan ihn darstellt, an.

Die im Nachgang der Beteiligungen geäußerten Bedenken lassen aus den genannten Gründen keine Unzumutbarkeit der Planung oder ein in der Abwägung der Belange bestehendes Anpassungserfordernis erkennen, so dass an dem Bebauungsplan Nr. 246 „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ mit den getroffenen Festsetzungen festgehalten wird.