

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 307/20

Bebauungsplan Nr. 118.

Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Anlieger der Theodor-Heuss-Straße, 48429 Rheine: Schreiben vom 31.7.2020

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger mit dem bebauten Grundstück Gartenstraße XX und dem bislang unbebauten Grundstück Gartenstraße XX sind wir von den Planungen direkt betroffen.

Das Grundstück Gartenstraße XX soll mit einem hochwertigen, sicherlich nicht dominant wirkenden Mehrfamilienhaus bebaut werden. Es sind barrierefreie Wohnungen in verschiedenen Größen und Ausstattungen geplant. Ferner werden Aufzug und Tiefgaragen-Plätze, Park- und Grünflächen ansprechend berücksichtigt. In einer ersten Planung ergibt sich z.B. ein großzügiges Verhältnis von 1,3 Parkplätzen je Wohnung. Aus Erfahrungen vergleichbarer Objekte kann dieses Verhältnis als sehr komfortabel bewertet werden. Zusätzlicher Parkdruck würde hierdurch sicherlich nicht entstehen (siehe auch Pkt. 5).

Als Zielgruppe ergeben sich Singles, Paare, Senioren als Bewohner in diesem Bereich. Dieses wird aus den Erfahrungen mit der Gartenstraße XX bestätigt und ist auch durchaus plausibel durch die vorhandene Barrierefreiheit, kurze (Fuß)-Wege in die Innenstadt und zum Bahnhof, Wohnungsgrößen und Zuschnitte. Ferner ist das Nicht-Vorhandensein von Kindergarten, Grundschule, Spielplatz, Sport-Verein etc. für ebendiese, bereits heute sehr überwiegend vorhandene Anwohnerstruktur an der Gartenstraße offensichtlich nicht weiter störend.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir zum B-Plan 118, Gartenstraße folgende Anmerkungen beitragen:

1. Die Bewertung, dass das Wohngebiet Gartenstraße durch seine „baustrukturelle Heterogenität (insbesondere Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche) geprägt ist. Neben kleineren, eingeschossigen Einfamilienhäusern befinden sich auch mehrere größere, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Gebiet.“ ist für den großzügigen Verlauf der geplanten B-Plan-Grenzen sicherlich richtig.

Speziell für die eigentliche Gartenstraße, insbesondere deren östlichen Bereich, muss man jedoch klar feststellen, dass bereits jetzt mehrgeschossige Bebauung überwiegend vorhanden ist. Angefangen vom Jakobi-Altenzentrum am nördlichen Anfang der Gartenstraße bis hin zum südlichen Ende (ehemalige Polizeiwache) ist auf der kompletten östlichen Seite bereits heute in der Mehrzahl eine mehrgeschossige Bauweise vorhanden.

Dieses nicht erst seit wenigen Jahren (z.B. Gartenstraße XX) sondern eben schon seit vielen Jahren und Jahrzehnten. Zumindest für die gesamte östliche Seite der gesamten Gartenstraße ist daher sehr wohl ein über viele Generationen gewachsener Charakter mit mehrgeschossigen Gebäuden festzustellen.

Die gesamte Gartenstraße hat eine Länge von nur ca. 300 m. Der neue B-Plan unterteilt diese kurze Straße gleich an mehreren Stellen. Aus Gründen der Praktikabilität bei der Erstellung eines B-Planes mag dieses Vorgehen sinnvoll sein. Bei der Beurteilung des gesamten Charakters ist jedoch sicherlich die Bewertung über die komplette Gartenstraße realistisch und angemessen. Nicht die einzelne Bewertung kurzer Teilabschnitte einer insgesamt

nur ca. 300 m langen Straße.

Ferner ist der gesamte östlich hieran angrenzende Bereich, somit quasi der westliche Bereich der Münsterstraße, seit Jahrzehnten mehrgeschossig bebaut (ebenfalls Jakobi Altenzentrum etc.) und für weitere großzügige Bebauung vorgesehen und planungsrechtlich entsprechend vorbereitet.

Für dieses gesamte Areal kann eindeutig nicht von einer Prägung durch kleinere, eingeschossige Einfamilienhäuser gesprochen werden. Das Gegenteil ist der Fall.

Gleiches gilt zumindest für den süd-westlichen Teil der Gartenstraße (von Gartenstraße XX bis zur ehemaligen Polizeiwache). Auch in diesem Bereich ist nur noch ein Einfamilienhaus vorhanden.

Beim Gebäude Gartenstraße 30 handelt es sich um ein bereits seit 2011 !!! bestehendes Mehrfamilienhaus, welches seinerzeit ohne jeden Einwand genehmigt wurde. Im weiteren Verlauf sind die Gebäude der Gartenstraße XX und der Gartenstraße XX (ehemalige Polizei) planungsrechtlich bereits für mehrgeschossige Bebauung vorbereitet.

2. Ein direkter Nachbar sprach mich bereits Anfang 2017 an, dass er auf seinem aktuell noch mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück mittelfristig ebenfalls die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus plant. Hier wolle er dann zumindest eine Wohnung selber nutzen. Aus Altersgründen wünscht er sich mit seiner Frau eine ebenerdige, barrierefreie Wohnung etc.

Auch dieser Sachverhalt bestätigt den vorhandenen Trend in vielen innenstädtischen Bereichen, auch im bereits jetzt mehrheitlich mit mehrgeschossigen Gebäuden gewachsenen Bereich der Gartenstraße. Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Barrierefreiheit, weg von großen Gärten und hin zu kleineren aber komfortableren Wohnungen.

Ein B-Plan für diesen Bereich sollte daher immer auch ausreichend Spielraum lassen für exakt diesen Bedarf, die Fort-Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern unter vernünftiger Nutzung der eben nur endlich vorhandenen Grundstücksflächen. Grenzen möglicher Bebauung sollten sich u. E. orientieren an einer effektiven Nutzung solch prädestinierter Innenstadtlagen. In diesem Zusammenhang sei auch an den fortschreitenden Flächenverbrauch erinnert. Diesem wird sicherlich nicht mit zu restriktiven Beschränkungen entgegengewirkt.

3. Für den Bereich der gesamten Gartenstraße, ganz sicherlich aber für den kompletten östlichen Teil davon, wäre eine zu restriktiver B-Plan nicht angemessen und würde auch den bereits seit Jahren und Jahrzehnten bestehenden Charakter nicht widerspiegeln. Gerade auch aufgrund der immer noch akuten Wohnungsnot sollte die Chance zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an dieser zentralen, innerstädtischen Lage nicht leichtfertig vergeben werden.

Wo, wenn nicht dort soll noch nachverdichtet werden?

4. Wir regen daher an, auch weiterhin mehrgeschossige Bebauungen für diesen Bereich großzügig zuzulassen, mit Einschränkungen, die sich nicht an eher von Familien bewohnten Wohngebieten in z. B. Randlagen orientieren. Ein solche, überwiegend von Familien bewohnte Randlage, ist dieses Areal auch heute nicht.

5. Der im Entwurf angesprochene Parkdruck ist nach mehrfacher eigener Begehung eindeutig nicht von den Anliegern verursacht, zumindest nicht hauptsächlich. Mehrfache eigene Begehungen an Sonntagen, also außerhalb der normalen Büro- und Geschäftszeiten haben eine sehr entspannte Parksituation gezeigt. Dieses kann mit Bildern ausreichend dokumentiert werden. Offensichtlich entsteht ein Großteil des bemängelten Parkdrucks von sogenannten Einpendlern. Um dieses Manko zu beheben, muss kein Baurecht bemüht werden. Einfache Parkscheiben-Regelungen würden sehr kurzfristig und effektiv für Entlastung sorgen.

Dieser Aspekt sollte somit ebenfalls nicht für eine zu restriktive Auslegung eines B-Planes herangezogen werden. Das beispielhaft genannte Verhältnis von 1,3 Stellplätzen je Wohnung bei dem von uns konkret geplanten Objekt ist sehr komfortabel und liegt schon jetzt deutlich über fast allen bereits bestehenden, im Bau befindlichen bzw. bereits genehmigten Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet.

6. Ferner sollte ausreichend gewürdigt werden, dass neuere Wohnungen bereits seit vielen Jahren z.B. höhere

Decken und Türen haben. Platz für Systeme der kontrollierten Wohnraumbelüftung, umfangreiche und somit dickere Isolierungen etc. etc. sind ebenfalls seit vielen Jahren Standard.

Bei der möglichen Festlegung von absoluten Gebäudehöhen kann daher sicherlich kein Gebäude aus den sechziger, siebziger oder achtziger Jahren als Maßstab genommen werden. Alleine schon aufgrund dieser beispielhaft genannten technischen Entwicklungen ergeben sich bei gleicher Geschossigkeit andere Höhen.

7. Bei der Überlegung möglicher Baugrenzen sollten u. E. weiterhin die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Zuschnitte etc. ausreichend gewürdigt werden.

Im Vergleich z.B. zu den Bebauungen der Gartenstraße XX und Gartenstraße XX (aus den siebziger Jahren?) ist gut ersichtlich, dass auch bei diesen, bereits vor Jahrzehnten genehmigten Gebäuden, eine großzügige und dreigeschossige Bebauung des Grundstückes genehmigt wurde.

Somit auch hier keine aktuelle Entwicklung, die einer Korrektur bedarf.

Eine starre Fortführung der vorderen bzw. hinteren Bebauung auf diesen beiden Grundstücken (Gartenstraße XX und XX) als mögliche Baugrenze für das Grundstück Gartenstraße XX wäre sicherlich nicht angemessen.

Das Grundstück Gartenstraße XX ist deutlich größer und tiefer.

Insofern würde sich in Relation zum größeren und tieferen Grundstück Gartenstraße XX eine eindeutige Benachteiligung nur für das Grundstück Gartenstraße XX ergeben.

Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung und würden uns freuen, in der Sache gemeinsam fortfahren zu können.

In der Hoffnung, mit diesen Punkten einige positive Beiträge zur angemessenen Weiter-Entwicklung des Areals und auch zur Linderung der immer noch akuten Wohnungsnot beigetragen zu haben verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag:

Zu 1:

Die Anmerkungen des Anliegers beziehen sich in Punkt 1 auf einen früheren Bebauungsplanentwurf zur Gartenstraße aus Februar 2019. Der damalige Entwurf hatte ausschließlich die Regulierung der Wohneinheiten im Plangebiet zum Inhalt. Entsprechend war die Gebietsbeschreibung und -unterteilung ausgelegt. Dies ist nicht mehr Ziel des Verfahrens.

Es ist offensichtlich, dass das Plangebiet „Gartenstraße“ in den letzten Jahrzehnten stark umgeformt wurde und sich eine heterogene Baustruktur entwickelt hat. Die Bestandsstruktur wird im neuen Bebauungsplanentwurf aufgegriffen und durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung maßvoll weitergeführt.

Zu 2:

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf soll zukünftig das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich regeln und die Baumasse im Plangebiet definieren. Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet sollen dadurch aufgezeigt werden. Die Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten ist nicht mehr Teil der Planung.

Zu 4:

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an der prägenden Bestands- und Umgebungsbebauung im Plangebiet „Gartenstraße“. Der Planentwurf sieht eine Mehrgeschossigkeit von II bis III Vollgeschossen vor.

Zu 5:

Die durch Berufspendler oder Besucher der Innenstadt entstehenden Verkehrsprobleme im öffentlichen Straßenraum können ggf. durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen (Anliegerparkzone, ...) entschärft werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sondern Aufgabe der Straßenverkehrsbehörde.

Zu 6:

Die Gebäudehöhen des zukünftigen Bebauungsplanes werden sich an die Höhen der Bestandsbebauung orientieren und einen maßvollen Spielraum für Gebäudeentwicklungen (u.a. für energetische Sanierungen) eröffnen. Ein Bauen nach „modernem Maßstab“ wird in der Gartenstraße möglich sein.

Zu 7:

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Gartenstraße, da die „Spannbreite“ des § 34 BauGB für eine zukünftige Entwicklung nicht zielführend ist. Eine Benachteiligung für freigeräumte Grundstücke entsteht nicht, da der Bebauungsplanentwurf Baufeldgrößen für eine angemessene Nutzung vorsieht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48565 Steinfurt; Stellungnahme vom 03.08.2020

Inhalt:

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist die Anfertigung einer Artenschutzprüfung erforderlich.

Dabei sind Amphibien, Fledermäuse, Reptilien und Vögel zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, ob es zu Abrissen, Gehölz- oder Gewässerentfernungen kommt.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Fundortkataster und die Listen im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Auswertung des Messtischblattes) das tatsächliche Artenspektrum nur teilweise wiedergeben.

Im näheren Umfeld ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Winterquartier von Fledermäusen bekannt (Entfernung 150 m). Weitere relevanten Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Auskunft erteilen Frau XXX/Frau XXX, Tel.: XXX

Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser muss im weiteren Verfahren die Entwässerungsplanung ergänzt werden.

Auskunft erteilen Herr XXX/Frau XXX, Tel.: XXX

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Westlich, direkt angrenzend an das B-Plangebiet, befinden sich drei registrierte Altstandorte (Ifd. Nr.: XXX). Hierbei handelt es sich um ehem. Tankstellen bzw. Kfz-Werkstätten, die im Zuge des Ausbaus der Hovestr., nach vorhergehenden Untersuchungen auf Einträge durch Mineralölprodukte, unter gutachterlicher Begleitung saniert wurden. Zum Teil verblieben auf den Grundstücken geringfügig Restbelastungen, die jedoch nach bisherigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das B-Plangebiet haben (s. Anlage Plan 1 von 3).

Südwestlich, zum B-Plangebiet gelegen (Christianstr. XX), befindet sich ein Altstandort, der mit der Ifd. Nr.: 19-109 registriert ist.

Auch hier wurden zunächst schädliche Bodenveränderungen auf den zur Hovestr. liegenden Grundstücken detektiert, die aus dem Betrieb einer Tankstelle herrührten und die im Zuge des Ausbaus durch Bodenaustausch beseitigt wurden.

Zudem wurde ein Heizölschaden unter einem noch verbliebenen Gebäude festgestellt, der bis in die grundwassergesättigte Bodenzone nachgewiesen wurde.

Aus diesem Grund wird seit 1995 im Schadenszentrum sowie in dessen Abstrom das Grundwasser mindestens einmal jährlich auf Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht. Hierbei zeigten sich auf dem Gelände selbst hohe Gehalte, auf dem Nachbargelände, der ehem. Polizeistation, geringe bis keine Auffälligkeiten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse vor, die eine gravierende Verlagerung des Grundwasserschadens auf andere Grundstücke befürchten lassen müssen.

Westlich der Hovestr. liegt eine noch heute im Betrieb befindliche Maschinenbaufirma, die als Verdachtsfläche im hiesigen Verzeichnis unter der Ifd. Nr. XXX registriert ist.

Historische Recherchen ergaben, dass in der Vorkriegszeit ein betriebliches Handeln auch östlich der Hovestr. stattgefunden haben muss. Ein "Situationsplan" aus dem Jahre 1919 zeigt Betriebsgebäude auf den Grundstücken Christianstr. XX und Hovestr. XX., die auch auf einem Luftbild von 1939 zu erkennen sind. Ein weiteres Gebäude, das als "Maschinenbauhalle" bezeichnet wird, ist -nach erfolgter Georeferenzierung mit der aktuellen Katasterflurkarte- auf dem Plan im Bereich der Windhoffstr bis in das B-Plangebiet abgebildet (s. Anlage Plan 2 von 3). Auf dem Luftbild von 1939 ist diese Halle jedoch nicht ersichtlich (s. Anlage Plan 3 von 3). Vielmehr sind die Flächen einer gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Auch ein Foto aus der Jahrhundertwende aus der Quelle eines Sammlers historischer Bilder, welches in 2017 im Emsdettener Volksblatt veröffentlicht wurde, zeigt zwischen der Hovestr. und der Jakobikirche lediglich Freilandflächen (s. Anlage Fotoquelle). Bislang liegen also keine Erkenntnisse vor, dass eine Nutzung von Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes durch die Maschinenbaufirma stattgefunden hat.

Auf dem heutigen Betriebsgelände, westlich der Hovestr. wurden durch die Historische Recherchen verschiedene Verdachtsbereiche identifiziert. Diese wurden bislang nicht oder nur unzureichend untersucht. Auswirkungen von diesen Grundstücken auf das B-Plangebiet können nur schwer abgeschätzt werden. Eine Verlagerung potentieller Schadstoffe wäre aufgrund der zur Ems geneigten Fließrichtung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in das Gebiet des B-Planes potentiell möglich.

Aufgrund des nachgewiesenen Grundwasserschadens an der Christianstr. XX sowie aufgrund der unzureichenden Erkenntnisse zum Grundstück der Maschinenbaufirma sollte aus Vorsorgegründen auf eine Nutzung des Grundwassers verzichtet werden.

Hinweis: Die Stellungnahme sowie die zugehörigen Anlagen wurden bereits im Verfahrensschritt gem. § 13 und 4(2) / vereinfachtes Verfahren u. Offenlage abgegeben.

Auskunft erteilt Herr XXX, Tel.: XXX

Abwägungsvorschlag:

Zum Thema Artenschutz:

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde in der Zwischenzeit erstellt und liegt dem Bebauungsplanentwurf vor. Im Ergebnis werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, in denen der Zeitraum der Baufeldräumung und Baumfällarbeiten, die Beeinträchtigungen durch Lichteinflüsse sowie die Untersuchung von Fledermausexperten vor Gebäudeabbrüchen benannt werden.

Zum Thema Wasserwirtschaft:

Bei dem Wohnquartier „Gartenstraße“ handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit bestehender Infrastruktur und Kanalisation. Die jetzige Planung soll den planungsrechtlichen „Spielraum“, den der aktuell geltende § 34 BauGB noch gibt, eingrenzen und das Gebiet einer städtebaulichen Ordnung zuführen. Eine Ausweisung neuer Baufelder erfolgt durch den zukünftigen Bebauungsplan nicht. Eine Entwässerungsplanung ist deshalb nicht erforderlich.

Zum Thema Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Wie angeregt, wurde ein entsprechender Hinweis den Planentwurf aufgenommen.

2.2 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, 48151 Münster; Stellungnahme vom 09. Juli 2020

Inhalt:

Wir gehen davon aus, dass die bestehenden Betriebe im Planareal und im näheren Umfeld durch die neuen Festsetzungen nicht in ihrer gewerblichen Entwicklung eingeschränkt werden. Unter dieser Voraussetzung erheben wir keine Bedenken gegen die Planungen.

Abwägungsvorschlag:

Die Gewerbebetriebe müssen bereits nach aktuell geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auf die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Eine gewerbliche Entwicklung im Einklang mit den im Bebauungsplan aufgestellten Festsetzungen ist jedoch weiterhin möglich.