

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 043/21

Bebauungsplan Nr. 118,

Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Anlieger der Gartenstraße, 48431 Rheine:
Schreiben vom 26. November 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bebauungsplan wurde auf dem Flurstück XXX ein Baum erfasst. Dieser Baum steht nicht auf dem angegebenen Flurstück. Es steht ein schützenswerter Baum (wie in der „artenschutzrechtlichen Prüfung“ beschrieben, eine sehr große Buche) auf dem Flurstück XXXX, der ggf. im Bebauungsplan aufzunehmen wäre. Ich bitte um Korrektur des Entwurfs des Bebauungsplans.

Mit freundlich Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Die vom Einwender beschriebene, im Bebauungsplan auf dem Flurstück 268 festgesetzte Rotbuche wurde im Zeitraum der Offenlage widerrechtlich gefällt. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wird im Rahmen des Ordnungswidrigkeitsverfahrens gefordert, weshalb die Festsetzung des Baumerhalts auf dem Grundstück weiterhin ihre Rechtfertigung hat. Der Einwender bezieht sich auf eine andere großkronige Rotbuche, die sich auf dem nördlich gelegenen, benachbarten Flurstück 1645 befindet. Diese Rotbuche liegt jedoch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und wurde nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen, um eine bauliche Entwicklung innerhalb des Baufeldes zu ermöglichen. Eine planungsrechtliche Klarstellung zur Pflege und Abgang der mit einem Erhalt festgesetzten Baum- und Gehölzstruktur wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird aus den zuvor genannten Gründen nicht gefolgt.

1.2 Anlieger der Fritz-Erler-Str, 48429 Rheine:
Schreiben vom 21. Oktober 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrter Herr XXX,

als Eigentümer der Liegenschaft Christianstraße XX bin ich in der o.g. Angelegenheit betroffener Bürger. Nach Einsicht und Diskussion am 21. Oktober 2020 bei Ihnen nehme ich wie folgt Stellung:

Durch die starre Festlegung der hinteren Bebauungsgrenze des Grundstücks ist dessen Entwicklungsmöglichkeit stark eingeschränkt. Während eine 2 ½-geschossige Bauweise Entwicklungsmöglichkeiten lässt, ist gerade durch die neue Bebauungsgrenze eine angemessene Reaktion auf die künftig zu erwartende eher dynamischere Innenstadtsituation behindert.

Ich nehme als Beispiel nur eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Baukörpers. Dabei wären überdachte Stellplätze (nach Abriss der Garage) im hinteren Grundstücksbereich nicht mehr machbar, obwohl absehbar Lademöglichkeiten für künftig elektrische Automobilität in Wohnungsnähe ein entscheidender Entwicklungsfaktor sein wird.

Ich hoffe, mit diesem Beispiel die einschränkende Wirkung der Bebauungsgrenze deutlich gemacht zu haben und bitte um die Entfernung dieser Grenze für mein Grundstück.

Mit freundlichem Gruß“

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung der vorderen und hinteren Baugrenzen entlang der Christianstraße findet ihren Ursprung im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 243, Kennwort: „Hovestraße / B 481“ und wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ nahtlos fortgeführt. Daraus ergibt sich eine einheitliche Flucht an der Christianstraße und eine Baufeldtiefe von 16 m, die für den Bereich des WA 3 eine enorme Erweiterung der Grundstücksausnutzung, im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht, darstellt. Das ausgewiesene Baufeld gibt nun auf etwa der Hälfte des Grundstücks Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung. Um einen möglichst ruhigen Gartenbereich zu schaffen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine PKW-Stellplätze zulässig. Der Bebauungsplan bietet im Bereich WA 3 trotzdem genügend Spielraum, um den Bestand maßvoll zu erweitern oder Neubauten zu errichten. Eine übermäßige bauliche Nutzung – insbesondere auf kleineren Grundstücken – wird durch die getroffenen Festsetzungen – insbesondere der festgesetzten GRZ – verhindert. Entsprechend wird der Anregung nicht gefolgt.

1.3 Anlieger der Gartenstraße, 48431 Rheine Schreiben vom 23. September 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach dem uns jetzt vorliegen Beschluss des Ausschusses kann das Gebiet Windhorststraße / Egelsweg, Gartenstraße Westseite maximal 2 Stock und Dach bebaut werden, eine Regelung, die die unterzeichneten Anlieger sich für das ganze Gebiet gewünscht hätten.

Eine Ungleichbehandlung zweier Straßenseiten bedarf unserer Auffassung schon einer klaren sachlichen Begründung, die wir nicht erkennen können!

Wir beantragen deshalb die Änderung des jetzt vorliegenden B-Planes mit dem Ziel, die Ostseite der Gartenstraße der Westseite anzupassen.

Bei einer Anliegerversammlung vor einigen Monaten ist der B-Plan mit den anwesenden Kommunalpolitikern vor Ort eingehend diskutiert worden. Es bestand Konsens darüber, dass die Bebauung des Grundstücks Gartenstraße XX abgestuft zur Nachbarbebauung hinsichtlich der Dachhöhe gestaltet werden soll. Kein Konsens ergab sich hinsichtlich einer Begrenzung der max. zulässigen Wohnungen pro Haus und der Dachform.

Auch Gespräche im Vorfeld der ob. gen. Sitzung ergaben eine Zusicherung dieser Begrenzung. Umso überraschender war der neu gefasste Beschluss für uns Anlieger. Nun können auf dem Grundstück Gartenstraße XX links und rechts zu den benachbarten Grundstücken steil aufragende Hauswände gebaut werden mit einer Höhe von 9,75 m. Damit würde das Haus XX die Häuser XX / XX / XX um mindestens 1 m überragen und die Einheitlichkeit des Straßenzuges deutlich sprengen, da die Häuser XX / XX / XX eher terrassenförmig angelegt sind.

Die Folgen wären gravierend: Fast vollständige Verschattung der nach Süden liegenden Wohnungen und somit deutliche Wertminderung der entsprechenden Wohnungen des Hauses XX b.

Eine stichhaltige Begründung warum hier eine Firsthöhe von 9,75 m zugelassen wurde, fehlt. Uns erstaunt schon, dass hier die Wünsche eines Investors über die berechtigten Interessen aller übrigen Anlieger gestellt werden.

Der Ausschuss hat bei der Aufstellung eines B-Planes auch die Sozialverträglichkeit neben der berechtigten Forderung nach Innenverdichtung zentrumsnaher Wohngebiete zu beachten. Die Sozialverträglichkeit ist hier auf der Strecke geblieben im Gegensatz zu vielen B-Plänen in der letzten Zeit.

Wir beantragen, den B-Plan Gartenstraße zu ändern wie oben ausgeführt.

Im Übrigen schließen wir uns den ausführlichen und nachvollziehbaren Ausführungen der übrigen Nachbarn vollinhaltlich an.“

Abwägungsvorschlag:

Zur „Ungleichbehandlung“ der Gartenstraße West und Ost:

Wie bereits in der Bebauungsplanbegründung beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet der Gartenstraße um ein sehr heterogen bebautes Wohnquartier. Die vorliegende Bebauung zeigt ein breites Spektrum an verschiedenen Wohngebäuden und Architekturen: Eingeschossige, bungalowartige Bauten, „klassische“ 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser, zweigeschossige Stadtvillen (oft mit, aber in einem Fall auch ohne geneigtem Dach) und auch zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser – auch hier mit unterschiedlichen Dachformen. Aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Geschossigkeiten und Dachformen im Bestand variieren die vorliegenden Gebäudehöhen deutlich. Gleiches gilt für die überbaubare Grundstückfläche und dem Grad der Versiegelung der Grundstücke im gesamten Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese bauliche Heterogenität in seinen Festsetzungen auf und führt diese weiter, um einen angemessenen Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen des Quartiers zu geben. Dieser Spielraum gibt das „Maximale“ vor, was städtebaulich als verträglich angesehen wird und sich in Kubatur, Größe und Funktion in den Bestand einfügt.

Bei einem genauen Blick auf die Bebauung der Gartenstraße, fällt diese bauliche Heterogenität besonders an den beiden Straßenseiten (westlich und östlich) auf. „Im Westen“ der Gartenstraße ist die Bebauung geprägt von sowohl „klassischen“ Einfamilienhäusern (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) als auch zweigeschossigen Stadtvillen mit geneigtem Dach, die aufgrund ihrer Altbauweise eine beachtliche Höhe aufweisen. Ausnahme bildet das Gebäude Gartenstraße 30 und – nicht mehr im Geltungsbereich des Planes inbegriffen – das Gebäude Gartenstraße 40 mit jeweils einer Dreigeschossigkeit und Flachdach. Die Bebauung an der „östlichen Seite“ der Gartenstraße unterscheidet sich deutlich vom Westen: Die Gebäude Gartenstraße 15 bis 17 weisen eine Dreigeschossigkeit mit Flachdachbauweise auf, wobei das obere Geschoss jeweils zurückspringt. Die weitere Bebauung entlang der „östlichen“ Gartenstraße bleibt heterogener Gestalt und weist sowohl 1 ½-Geschosser, als auch ein Bungalow sowie ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach auf. Die Unterschiede der städtebaulichen Gegebenheiten können auch in Hinblick auf die vorhandenen Grundstücksflächen ausgemacht werden. Im Vergleich zur westlichen Grundstückaufteilung ist der östliche Bereich, insbesondere die Grundstücke Gartenstraße 15 bis 23, von weitaus tieferen Grundstücken als an der westlichen Seite der Gartenstraße geprägt. In Anbetracht der vorhandenen Grundstücktiefe, weisen auch die Bestandsgebäude im östlichen Teil höhere Gebäudetiefen auf. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Bestandssituation auf und führt für die beiden Straßenseiten angepasste Festsetzungen für die bauliche Entwicklung. Eine Ungleichbehandlung beider Seiten resultiert aus den bestehenden und baulichen Gegebenheiten in der Gartenstraße. Eine Gleichbehandlung beider Straßenseiten, erst recht im gesamten Plangebiet, würde der bestehenden baulichen Heterogenität des Plangebietes nicht gerecht werden und aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend für eine Nachverdichtung sein.

Zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im WA 2:

Wie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nach den Vorlagen 186/20 und 191/20 beschlossen hat, soll dort, wo es möglich und verträglich ist, eine bauliche Nachverdichtung städtebaulich und planungsrechtlich intensiviert werden, um einen weiteren Flächenverbrauch am Stadtrand zu vermeiden und bereits infrastrukturell erschlossene Bereiche besser auszunutzen. Der Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ nimmt diese Beschlüsse auf und setzt ihn in verbindliche Pläne mit städtebaulichen Qualitäten um, sodass das bestehende, innenstadtnahe Quartier verträglich nachverdichtet werden kann.

Eine Möglichkeit, um eine bauliche Entwicklung verträglich zu steuern, ist die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die für den WA 2 getroffene Geschossigkeit mit II – III Vollgeschossen ist aus der Umgebungsbebauung (konkret: Gebäude Gartenstraße 15 – 19 a/b) entnommen, sodass sich einerseits eine Neubebauung daran anpassen soll, andererseits aber bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Seit der Novellierung der Landesbauordnung NRW von 2019 ist eine entsprechende Gebäudehöhe in Bebauungsplänen planungsrechtlich vorteilhaft, da sonst ein regelrechter „Turmbau zu Babel“ mit immer wieder zurückspringenden obersten Geschossen zulässig wäre. Die getroffene Festsetzung von 9,75 m resultiert aus dem vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung (konkret: Gartenstraße 19 a/b) und erweitert diesen um 1,00 m. Diese Erweiterung soll den notwendigen Spielraum für bauliche Entwicklung in der Höhe geben. Darüber hinaus lässt dieser eine Meter ein Herauskommen einer Tiefgangendecke zur natürlichen Belüftung zu, ohne dabei Einschnitte in der Ausnutzbarkeit der Geschosse zu erzwingen. Da der ruhende Verkehr nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig ist, ist dieser Lösungsvorschlag städtebaulich angebracht.

Dass eine Bebauung des Grundstücks Gartenstraße 21 höhenmäßig abgestuft zur Bebauung Gartenstraße 19 festgesetzt werden soll, ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend.

Dass sich eine fast vollständige Verschattung des Gebäudes Gartenstraße 19 a/b durch die getroffene Gebäudehöhe von maximal 9,75 m ergeben soll und dies eine Wertminderung der

Bestandsimmobilie entspräche, trifft nicht zu. Ein potenzielles Bauvorhaben im WA 2 muss neben der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe auch den seitlichen Grenzabstand einhalten, der gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m beträgt. Dadurch werden ausreichend gesunde Wohnverhältnisse mit genügend Belichtung gewahrt. Sollte der vom Einwender dargestellte Sachverhalt zutreffen, müsste auch die Bebauung Gartenstraße 19 a/b zum nördlich gelegenen Gebäude Gartenstraße 17 einen immensen Schattenwurf verursachen, was tatsächlich jedoch nicht gegeben ist.

Darüber hinaus kann die Aussage der Wertminderung aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe im WA 2 nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet städtebauliche Qualitäten fest und stellt eine eindeutige Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer dar. Es werden keine Nutzungen festgesetzt, die nicht nach aktuellem Planungsrecht zulässig wären. Bauliche Tätigkeiten können nun an den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes gemessen und geprüft werden und lösen den im bestehenden Planungsrecht enthaltenen Ermessensspielraum des „Einfügens“ ab. Von einer potenziellen Nachbarbebauung auf freigeräumten Grundstück ist, soweit es das bestehende Bauordnungs- und Planungsrecht einhält, keine Wertminderung des Bestandsgebäudes auszugehen.

Zur Aussage, die vorliegende Planung würde die Wünsche eines einzelnen Investors über die Interessen der Anlieger setzen:

Die Aussage, dass bei der Planung die Wünsche eines einzelnen Investors über die Interessen aller übrigen Anlieger gestellt werden, wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan setzt verbindliche städtebauliche Qualitäten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest – nicht nur für ein einzelnes, zurzeit unbebautes Grundstück. Die Stadtplanung hat den politischen Auftrag, eine Innentwicklung und Nachverdichtung in innenstadtnahen, bereits vorgeprägten Quartieren planungsrechtlich zu steuern und Potenziale nutzbar zu machen. Der vorliegende Angebotsplan setzt verträgliche Festsetzungen für eine bauliche Entwicklung des Quartiers fest, orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und führt diesen behutsam fort. Auch Eigentümer einer Bestandsimmobilie finden in dem Bebauungsplan verbindliche Aussagen, um ihre Immobilie baulich zu entwickeln oder neu zu bebauen, was vorrangiges Ziel der gesamten Planung ist und als Antwort auf einen erhöhten Entwicklungsdruck im Gebiet zu sehen ist.

Zur Sozialverträglichkeit der vorliegenden Planung:

Das Thema Sozialverträglichkeit ist bei der Planung in Bestandsgebieten ein spezieller Abwägungsbestandteil. Bei der Prüfung geht es stets um die Frage, ob und wie die festgesetzten Inhalte der Planung sich auf das Bestandsquartier auswirken. Bei der vorliegenden Planung der „Gartenstraße“ wird eine – aus städtebaulicher Sicht – angemessene Entwicklung aufgezeigt, die sich in groben Zügen an der Bestandsbebauung orientiert. Fehlentwicklungen und städtebauliche Missstände werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verursacht. Aus dieser Sicht ist eine Sozialverträglichkeit, soweit sie planungsrechtlich geregelt werden kann, gegeben.

Den Anregungen des Einwenders wird nicht gefolgt.

1.4 Anlieger der Gartenstraße, 48431 Rheine:
Schreiben vom 12. November 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren

Bezug nehmend auf den Besprechungstermin von Anwohnern der Gartenstraße zur Offenlage des Bebauungsplanes 118 - Gartenstraße mit dem Amt für Stadtplanung, Herr XXX u. a., am Montag, 09.11.2020 16.00 Uhr übersende ich die von Herrn Dr. XXX vorformulierte Stellungnahme im PDF-Format. Ergänzen möchte ich die benannte Stellungnahme und unsere mündlichen Vorträge aus der Besprechung wie folgt:

Durch die vorgesehene Bebauung des Grundstückes Gartenstr. XX mit 9,75 m hohen, durchgängig geschlossenen Wänden (beidseitig bis auf Fensteröffnungen) entsteht zum Nachbarhaus Gartenstr. XX X/X und auch zum Haus XX eine Schlucht zwischen den Häusern, die den Wohnwert unserer Wohnungen Nr. 2, 3, 4, 8, 9, 10, 13, 14 und 15 und des Grundstückes Gartenstr. XX zum Teil massiv beeinträchtigt. Damit werden eine Vielzahl von Bewohnern in Nr. XX X/X von der natürlichen Sonneneinstrahlung ausgeschlossen. Dieses, einzig und allein, um den Wünschen bzw. Vorstellungen eines einzelnen Investors zu entsprechen, wird der Vielzahl der nachbarschaftlichen Bewohner nicht gerecht. Hier eine Begrenzung auf eine zweigeschossige Bebauung (plus Satteldach oder Walmdach) oder ggf. mit einem auf allen Gebäudeseiten deutlich zurückspringenden Flachdachgeschoss als 3. Etage vorzusehen, wäre eine diskutabile Kompromisslösung.

Weiterhin wäre die Ausgestaltung der Tiefgarage überdenkenswert. Diese ist aufgrund einer zu beachtenden Querlüftung mit einem Niveau von 1 m über Grund vorgeplant. Dieser zusätzliche Meter führt u. a. zu einer Gesamtgebäudehöhe von 9,75 m. Hier sind technische Lösungen ein durchaus probates Mittel, die Gesamthöhe des Gebäudes auf 8,75 m –analog zu den Gebäuden Gartenstr. XX, XX und XX A/B– zu begrenzen. Ggf. können auch entsprechende Lüftungsschächte (ähnlich wie Kellerschächte mit Gitterabdeckung), die bauseitig vorzuplanen sind und eine Belüftung der Garage auch ohne diesen zusätzlichen Meter Bauhöhe gewährleisten, realisiert werden. Die derzeit vorgesehene Lösung spart einzig und alleine dem Investor zusätzliche Kosten, geht aber nur auf Kosten der Bewohner des Hauses Gartenstr. XX X/X und Nr. XX. Eine weitere Möglichkeit, die Gesamtgebäudehöhe zu verringern, ergibt sich, wenn die Nettoinnenraumhöhe auf 2,50 Meter begrenzt wird. Unserem Kenntnisstand sind hier momentan 2,80 Meter in Planung.

Falls denn, wie in dem Gespräch mit der Verwaltung der Stadt Rheine am 09.11.2020 dargestellt, die Häuser der Gartenstr. XX,XX und XX A/B als Referenz für den jetzigen Teilabschnitt des Bebauungsplan erhalten sollen, bleibt festzuhalten, dass diese Häuser allesamt in terrassenförmiger Bauweise mit zurückspringenden Geschossen und Balkonen ausgestattet sind und sich an der Bauhöhe von deutlich unter 9 Metern orientieren. Die Ausgestaltung eines möglichen Neubaus auf dem Grundstück Gartenstr. XX schießt mit 9,75 Metern Höhe bei nicht unterbrochenen Wänden eindeutig darüber hinaus und orientiert sich ganz offensichtlich an dem, von demselben Investor erstellten Gebäude, Gartenstr. XX, auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dieses Gebäude liegt im Übrigen in einem völlig anderen Teilabschnitt des Bebauungsplanes und kann als Vorgabe für das Grundstück Gartenstr. XX nicht erhalten. Die auch dort vorgesehene prozentuale Wohnbebauung von maximal 40 % ist augenscheinlich mehr als deutlich überschritten worden. Das gleiche gilt für die in diesem Teilabschnitt (Gartenstraße Ost) zulässigen First- bzw. Dachhöhen. Ob dieses ein schlechtes Zeichen für die Verlässlichkeit des Investors bzw. seiner Planung ist, vermag ich nicht zu beurteilen. Eine dort seinerzeit zugelassene Bausünde darf sich jedenfalls auf dem Grundstück Gartenstr. XX nicht wiederholen.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im WA 2:

Wie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nach den Vorlagen 186/20 und 191/20 beschlossen hat, soll dort, wo es möglich und verträglich

ist, eine bauliche Nachverdichtung städtebaulich und planungsrechtlich intensiviert werden, um einen weiteren Flächenverbrauch am Stadtrand zu vermeiden und bereits infrastrukturell erschlossene Bereiche besser auszunutzen. Der Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ nimmt diese Beschlüsse auf und setzt ihn in verbindliche Pläne mit städtebaulichen Qualitäten um, sodass das bestehende, innenstadtnahe Quartier verträglich nachverdichtet werden kann.

Eine Möglichkeit, um eine bauliche Entwicklung verträglich zu steuern, ist die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die für den WA 2 getroffene Geschossigkeit mit II – III Vollgeschossen ist aus der Umgebungsbebauung (konkret: Gebäude Gartenstraße 15 – 19 a/b) entnommen, sodass sich einerseits eine Neubebauung daran anpassen soll, andererseits aber bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Seit der Novellierung der Landesbauordnung NRW von 2019 ist eine entsprechende Gebäudehöhe in Bebauungsplänen planungsrechtlich vorteilhaft, da sonst ein regelrechter „Turmbau zu Babel“ mit immer wieder zurückspringenden obersten Geschossen zulässig wäre. Die getroffene Festsetzung von 9,75 m resultiert aus dem vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung (konkret: Gartenstraße 19 a/b) und erweitert diesen um 1,00 m. Diese Erweiterung soll den notwendigen Spielraum für bauliche Entwicklung in der Höhe geben. Darüber hinaus lässt dieser eine Meter ein Herauskommen einer Tiefgargendecke zur natürlichen Belüftung zu, ohne dabei Einschnitte in der Ausnutzbarkeit der Geschosse zu erzwingen. Da der ruhende Verkehr nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig ist, ist dieser Lösungsvorschlag städtebaulich angebracht.

Dass durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 9,75 m der Wohnwert der umliegenden Gebäude vermindert wird und gar ein Teil der Umgebungsbebauung von der natürlichen Sonneneinstrahlung ausgeschlossen wird, kann nicht nachvollzogen werden. Ein potenzielles Bauvorhaben im WA 2 muss neben die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe auch den seitlichen Grenzabstand einhalten, der gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m beträgt. Dadurch sind gesunde Wohnverhältnisse mit genügend Belichtung gegeben. Sollte der vom Einwender dargestellte Sachverhalt zutreffen, müsste auch die Bebauung Gartenstraße 19 a/b zum nördlich gelegenen Gebäude Gartenstraße 17 einen immensen Schattenwurf verursachen, was tatsächlich jedoch nicht gegeben ist. Auch die Aussage, dass dadurch der Wohnwert vermindert wird, kann nicht nachvollzogen werden. Eine Bebauung des freigeräumten Nachbargrundstücks ist nach aktuellem Planungsrecht bereits möglich, jedoch muss es sich dabei nur in die „nähere Umgebung“ einfügen. Der Bebauungsplan schafft klare Verhältnisse, in dem städtebauliche Maße festgesetzt werden, die nun bei einer Neubebauung einzuhalten sind.

Zum Vorschlag eine Zweigeschossigkeit mit geneigtem Dach oder ein allseitig zurückspringendes 3. Geschoss für den Bereich WA 2 festzusetzen:

Ziel des gesamten Bebauungsplanes Nr. 118 ist es, die Nachverdichtung des Quartiers nachhaltig zu steuern und verbindliche städtebauliche Kriterien dafür festzusetzen. Eine einheitliche, homogene Festsetzung zur Geschossigkeit und Dachneigung für das gesamte Gebiet zu definieren, ist aufgrund der vorhandenen baulichen Heterogenität nicht zielführend, da in einigen Bereichen sich dadurch tendenziell eine bauliche Reduktion als eine Entwicklung ergeben würde. Dies trifft u.a. auf den Bereich WA 2 zu, der an der Gartenstraße 13 bis einschließlich 23 Festsetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung definiert. Eine Zweigeschossigkeit mit geneigtem Dach ist in diesem Bestand nicht vorzufinden und sollte auch jetzt nicht das prägende Kriterium für eine Weiterentwicklung werden. Das zurückspringende letzte Obergeschoss wird bereits durch die Festsetzung 4.2 vorgegeben und setzt dadurch, zumindest zur Straßenseite, die als „terrassenförmig“ beschriebene Bauweise und Wahrnehmung, planungsrechtlich fest. Abgesehen davon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeiten das reine Maximum an dem, was städtebaulich als verträglich angesehen wird. Ein Bauherr kann dieses Maximum ausnutzen, kann aber auch darunter bleiben.

Zur Aussage, die vorliegende Planung würde nur den Wünschen bzw. Vorstellungen eines einzelnen Investors entsprechen:

Die Aussage, dass die Planung nur den Wünschen eines einzelnen Investors entspräche, wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan setzt verbindliche städtebauliche Qualitäten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest – nicht nur für ein einzelnes, zurzeit unbebautes Grundstück. Wie bereits erwähnt, hat die Stadtplanung den politischen Auftrag, eine Innentwicklung und Nachverdichtung in innenstadtnahen, bereits vorgeprägten Quartieren planungsrechtlich zu steuern. Der vorliegende Angebotsplan setzt verträgliche Festsetzungen für eine bauliche Entwicklung des Quartiers fest, orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und führt diesen behutsam fort. Auch Eigentümer einer Bestandsimmobilie finden in dem Bebauungsplan verbindliche Aussagen um ihre Immobilie baulich zu entwickeln, was vorrangiges Ziel der gesamten Planung ist und als Antwort auf einen erhöhten Entwicklungsdruck im Gebiet zu sehen ist. Allgemeine städtebauliche Ansprüche und Erwartungen an ein innenstadtnahes Quartier werden höher bewertet, als die Wünsche eines Einzelnen.

Zur Festsetzung der Tiefgaragenausgestaltung / -lüftung:

Die Festsetzung, dass eine Tiefgaragendecke bis zu 1,00 m über Boden zulässig ist, ist nicht auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten, sondern soll die Möglichkeit und den Spielraum geben, bei einer Tiefgaragenplanung im Bereich WA 2 eine natürliche Belüftung zu realisieren. Gleichzeitig sollen jedoch auch Grenzen für diese Entwicklung gegeben werden. Für das Plangebiet sind zukünftig keine oberirdischen PKW-Stellplätze hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig, weshalb es vorstellbar ist, dass vermehrt Bauvorhaben mit Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet von Bauherren geplant werden. Um auch hier verbindliche Festsetzungen und einen konkreten Rahmen des Zulässigen zu geben, wurde eine entsprechende Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Vorschlag die Nettoinnenraumhöhe im Bebauungsplan festzusetzen:

Zur verbindlichen Festsetzung einer Nettorauminnenhöhe von Wohngebäuden in Bebauungsplänen fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage. Darüber hinaus ist äußere Gestalt und optische Wahrnehmung eines Gebäudes von höherer städtebaulicher Relevanz als die Ausgestaltung des Gebäudeinnern.

Zur Annahme, die Festsetzungen des WA 2 orientieren sich am Gebäude Gartenstraße 30

Wie zuvor ausführlich beschrieben, orientiert sich die festgesetzte Geschossigkeit an den Gebäuden Gartenstraße 15 – 19 a/b und die Gebäudehöhe konkret an dem Gebäude Gartenstraße 19 a/b. Das Gebäude Gartenstraße 30 hat keinerlei Einfluss auf die festgesetzten Höhen im Bebauungsplan für den Bereich WA 2, da es selbst hinsichtlich der Höhe an dem Gebäude Gartenstraße 40 orientiert und dadurch deutlich höher gebaut ist, als die Vorgaben für das WA 2 es zuließen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan konkrete Vorgaben zum Rücksprung eines dritten Obergeschosses zur Straßenseite gemacht, sodass sich ein Neubau in den prägenden Bestand optisch einfügt. Einen solchen Rücksprung zur Straßenseite weist das Objekt Gartenstraße 30 nicht auf. Eine „Kopie“ des Gebäudes Gartenstraße 30 auf dem Grundstück Gartenstraße 21 zu errichten, ist aufgrund der vorliegenden Festsetzungen planungsrechtlich nicht zulässig.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.5 Anlieger der Theodor-Heuss-Str., 48429 Rheine
Schreiben vom 26. November 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger mit dem bebauten Grundstück „Gartenstraße XX“ und dem bislang unbebauten Grundstück „Gartenstraß XX“ (Flurstück XXXX) sind wir von den Planungen betroffen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir zum B-Plan 118, „Gartenstraße“ folgende Anmerkungen insbesondere zum Bereich der „Gartenstr. XX“ bis zur „Gartenstr. XX“ machen:

a) Die differenzierte Würdigung der östlichen und westlichen Seite der Gartenstraße ist sachlich nachvollziehbar. Heute schon sind auf der östlichen Seite der Gartenstraße mehrstöckige Gebäude überzählig vorhanden. Das gesamte Areal zwischen Münsterstraße und Gartenstraße ist überwiegend mehrstöckig bebaut bzw. planungsrechtlich dafür vorgesehen (Altenheim, Jugendzentrum, Mehrfamilienhäuser etc.).

b) Die Einhaltung von Abstandsflächen, ausreichender Platz für Begrünung etc. halten auch wir für angemessen und wünschenswert.

Die unterschiedlichen Grundstücks-Größen zwischen den Grundstücken XXX und den größeren / tieferen Grundstücken XXXX/ XXXX wurden durch unterschiedliche Baugrenzen im hinteren Bereich gewürdigt.

Bei der Festlegung der weiter verlaufenden, hinteren Baugrenze für die Flurstücke XXXX, XXXX und XXX hat man sich augenscheinlich an den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken XXX, XXXX und XXXX orientiert.

Wir meinen, einen solchen „Versatz“ müsste man auch zwischen den Grundstücken XXXX und XXXX machen um die stark unterschiedlichen Größen ausreichend zu würdigen.

Eine vergleichbare Abstufung erfolgt jedoch bei den deutlich größeren / tieferen Grundstücken XXXX, XXXX und XXX leider nicht.

Faktisch für das Grundstück XXXX ohne Auswirkung. Hier, und auch beim Grundstück XXXX, existiert bereits eine Bebauung deutlich über die neu geplante Grenze hinaus.

Seinerzeit zu Recht und ohne jede Diskussion genehmigt, spiegelt es die seit vielen Jahren tatsächliche Entwicklung im gesamten Bereich wieder.

Insofern ergibt sich eine einseitige Benachteiligung der Grundstücke XXXX und XXX im Vergleich zur Bebaubarkeit der genannten Grundstücke XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX.

Abwägungsvorschläge:

Zur Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im WA 2:

Die im WA 2 festgesetzte rückwärtige Baugrenze orientiert sich an den seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudetiefen der Gebäude Gartenstraße 15 und 17. Mit einer Baufeldtiefe von 28 m, in Verbindung mit der Festsetzung einer II – III-geschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4, bietet das Baufeld ausreichend Spielraum für die Umsetzung eines Neubaus, welches sich in die charakteristischen Gegebenheiten der näheren Umgebung einfügt. Eine Verlagerung der rückwärtigen Baugrenze „nach hinten“ für die Flurstücke 1999, 1997 und 949 ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, da bereits ausreichend auf die vorliegenden Grundstückszuschnitte eingegangen wird, ohne den Ruheanspruch einer rückwärtigen Gartenzone zu gefährden. Dass die bestehende Ausweisung der Baugrenze bzw. Baufeldtiefen ein Nachteil für die Bebauung der o.g. Flurstücke sein soll, kann nicht nachvollzogen werden.

Zum Ausschluss von oberirdischen PKW-Stellplätzen hinter der rückwärtigen Baugrenze:

Im Kern geht es darum, eine ruhige Gartenzone im rückwärtigen Raum nachhaltig zu wahren, die in vielen Teilen des Plangebietes im Bestand vorhanden ist und einen klaren Kontrast zur „belebten“ Straßenseite bieten soll. Zusätzlich dient dies dem Nachbarnschutz, der somit im rückwärtigen Raum z. B. nicht dem störenden Lärm von Türeenschlagen oder Rangierbewegungen ausgesetzt ist. Stellplätze sind in direkter Nähe zur Straße und innerhalb des Baufeldes anzulegen. Generell gilt, dass die notwendigen Stellplätze, die ein Bauvorhaben auslöst, auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden müssen. Die erlassene Stellplatzsatzung der Stadt Rheine hat den dafür vorgesehenen Stellplatzschlüssel angepasst, sodass weniger ruhender Verkehr in den Straßenraum gedrängt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten genügend Spielraum, ein Bauvorhaben und die dafür vorzuweisenden Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen – sollte dies nicht der Fall sein, ist das angedachte Vorhaben in seiner Form nicht auf dem Grundstück realisierbar.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.6 Anlieger der Gartenstraße, 48431 Rheine Stellungnahme vom 24.11.2020

Inhalt:

„Vorwort

Der erste Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes wurde erstmals am 07. April 2017 gestellt. Anlass war erstens der Bau des Hauses Gartenstrasse XX und zweitens in der Folge der Bau des Hauses Gartenstrasse XXX / XXX.

Jahrzehntlang hatte die Stadt Rheine versäumt, Bebauungspläne aufzustellen. Dies führte mit zunehmender Bautätigkeit zu mehreren Konflikten im Stadtgebiet. Somit war auch im Gebiet „Gartenstrasse“ Grundlage für diese Bautätigkeiten § 34 BauGB.

Es bleibt grundsätzlich anzumerken, dass Nachbarn im Vorfeld über Baumaßnahmen nicht informiert werden, sich des Problems gar nicht bewusst werden.

Als stilprägend wurden das Altenheim und das Gebäude der Polizei zitiert, die Ausnahmen von der hier vorherrschenden, gewachsenen Struktur des Viertels.

Die errichteten Gebäude sind absolut nicht nachbarschaftsverträglich und dem Umfeld nach unserem Empfinden auch nicht angepasst.

Wäre angepasst gebaut worden, hätte sich wahrscheinlich niemand für den Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes interessiert.

Anlässlich eines Ortstermins FR 2019-09-27 14:00 mit den im STUK-Ausschuss vertretenen Fraktionen konnten sich die Mitglieder einen Eindruck davon verschaffen.

Besonderes Augenmerk fand dabei das Gebäude Gartenstraße XX, das sich überhaupt nicht in die gewachsene Struktur einfügt. Massiv, mit ca. 10,00 m gerade aufragenden Wänden zum Egelsweg und zur Gartenstrasse. Auch zum Nachbargrundstück Gartenstraße XX ragt die Wand gerade hoch hinaus. Nach eingehender Begutachtung von allen Seiten, sagte Herr XXX: „... wer hat denn sowas genehmigt?...“

Auch die massive Bebauung Gartenstraße XXX / XXX wurde bei diesem Ortstermin kritisch gesehen.

In der Diskussion wurde seitens der Politik auch angemerkt, dass eine Bebauung auf dem Grundstück XX sicherlich zum Gebäude XX in der Höhe abfallen müsse.

Da es sich hier um ein grösseres Grundstück (das einzige in diesen Abmessungen) handelt, haben wir bei diesem Termin, beispielhaft für eine angepasste dichtere Bebauung, auf das rückwärtig sich anschließende Gebäude Münsterstraße XX – Praxis Dr. XXX – hingewiesen. Ein zweistöckiges, längliches Gebäude mit Dach, auf einem ähnlich geschnittenen Grundstück, das sich gut in die bestehende Nachbarschaft einfügt.

Heute bemisst sich der Wert der Grundstücke nach der Lage und Bauweise. Wenn man örtliche Makler befragt, werden mehr oder weniger der Grundstückswert, teils minus Abrisskosten, genannt.

Quotierungen anderer, überregional tätiger Makler sehen den Wert des Grundstücks mit dem Haus und nennen da schon mal Werte, die ca. 50 % höher liegen.

So bedeutet eine nicht angepasste Bauweise in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Wertverminderung.

Stellungnahme zur Planung

Wie der nun vorliegenden Planung entnommen werden kann, soll differenziert gebaut werden.

Wir begrüßen, dass viele unserer Einwände und Beweggründe sich nun im offenliegenden Planungsentwurf wiederfinden.

Bebauungstiefen und –höhen wurden beschränkt und somit dem Grün Raum gelassen. Auch die Bauweise spiegelt den Bestand wider. Leider nur für die Gebiete WA-1, WA-3 und WA-4.

Das ausgewiesene WA-1 sieht eine maßvolle Möglichkeit einer Nachverdichtung vor, die unsere Zustimmung findet. Ebenso sehen wir die Gestaltung des Gebietes WA-3 Christianstrasse als nachbarschaftsverträglich und angepasst an.

Jedoch stösst die Ungleichbehandlung der Gebiete WA-1/westliche Gartenstraße und WA-2/östliche Gartenstraße XX-XX auf unseren Widerspruch.

Die monströsen Auswüchse des Gebäudes Gartenstrasse XX – der ursächliche Stein des Anstoßes – werden nun zum Maß der Dinge für den Bereich WA-2 erhoben.
Die normative Kraft des Faktischen!

Damit wird der erste, einfache Entwurf, der nur eine Beschränkung der Wohneinheiten vorsah, komplett ins Gegenteil verdreht!

Dies widerspricht grundsätzlich dem Ziel unseres Antrages auf einen Bebauungsplan mit einer angepassten, nachbarschaftsverträglichen Bebauung. Die Nachbarschaft stellt sich entschieden dagegen.

Es ist auffällig, dass die für das Gebiet WA-2 (Gartenstraße XX – XX) vorgesehene Bauart ziemlich genau dem Gebäude Gartenstraße XX entspricht:

Bauhöhe	9,75 m
Geschosse	3
Geschosshöhe	3,00 m
Tiefgarage	1.00 aus dem Boden ragend.

Damit werden die Ausmaße des Gebäudes Gartenstraße XXX / XXX in der Höhe noch um 1,00 m übertroffen.

GEBÄUDE	HÖHE	ART	PARKEN
Gartenstraße 15	8,25 m	gestaffelt	Stellplätze
Gartenstraße 17	8,25 m	gestaffelt	Stellplätze
Gartenstraße 19 a/b	8,75 m	gestaffelt	Tiefgarage o. oberirdische Belüftung

Beim Bau eines dritten Stockwerks ist vorgesehen, dass dieses nur zur Strasse hin um 3,00 m zurückspringen müsse. Ein „Staffelgeschoss“ ist nicht vorgesehen.

Investor ist dort Herr XXX, dem nun zufälligerweise auch das unbebaute Grundstück Gartenstrasse XX gehört. Ein Neubau dort wäre dann ein Spiegelbild vom Gebäude Gartenstrasse XX gegenüber.

Die Argumentation in der Abwägung folgt quasi 1:1 der Einlassung von Herrn XXX, wobei das Streben der Nachbarschaft für das Gebiet WA-4 nach einer angepassten Bebauung, die auch Nachverdichtung nicht ausschließen soll, völlig unberücksichtigt bleibt.

Bei der vorgesehenen Bauweise im Bereich WA-2 würden Eiger-Nordwände mit einer Höhe von 9,75 m links und rechts aufragen.

Unmittelbar betroffen wäre davon das Grundstück Gartenstrasse XX und sollte dieses neu bebaut werden, dann auch das Grundstück Gartenstrasse XX. Das ist unzumutbar!

Es bleibt noch anzumerken, dass das Gebäude Gartenstrasse XX nur 2m Abstand zum Grundstück Gartenstrasse XX hat.

Gartenstraße XX und XX werden in „Haftung“ genommen für das Partikularinteresse eines Investors an dem unbebauten Grundstück Gartenstraße XX.



Diese Sicht aus 6 m Abstand ergäbe sich.
Gerade steil aufragende Wände von 9,75 m Höhe
neben den bestehenden Häusern.



Warum wird im Gebiet WA-3, Christianstraße, der Bestand (2 Geschosse mit Spitzdach) geschützt und keine Bebauung WA-2 gefordert?

Wenn schon Nachverdichtung gewünscht ist, dann bietet sich doch hier der Raum für eine dreigeschossige Bauweise.

Der Zweck bestimmt die Sicht auf die Dinge.

Es wurde wiederholt auf die Stilprägung der „östlichen Gartenstraße“ durch Mehrfamilienhäuser verwiesen. Dieser Wertung widersprechen wir.

Wozu braucht es einen Bebauungsplan, wenn wieder § 34 BauGB greifen soll? Aber auch dann wäre der Begründung zu widersprechen.

Nicht auf das Plangebiet begrenzen; nicht auf Östliche Gartenstraße begrenzen!

Je nach Betrachtung ergibt sich in unserer Wahrnehmung keineswegs eine Stilprägung durch Mehrfamilienhäuser (siehe folgende Aufstellung bezüglich der heutigen Bebauung und Bilddokumentation)

Das Gebäude der ehemaligen Polizeistation als stilprägend für den Charakter der Gartenstraße zu zitieren, ist zumindest abwegig. Es handelt sich bei dem Gebäude um ein „Gewerbe-Objekt“.

Denn seinerzeit, bei der Erstellung des Bebauungsplanes 243 – Hovestrasse, hatte man anders argumentiert. Ein Streifen entlang der östlichen Hovestrasse und nördlichen Christianstraße, einschließlich des Grundstücks 34, wurden beplant. Dies wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Jedoch wurde mit Blick auf die Bebauung der Christianstraße explizit das Grundstück Christianstraße XX als Wohngebiet ausgewiesen (WA-2 40% Dach). Sozialverträglich!

Es war nie Ziel unseres Antrages, die Bebauung auf Einfamilienhäuser zu beschränken. Wir haben immer betont, dass wir nur eine angepasste Nachverdichtung wünschen.

Einstöckige Häuser können aufgestockt werden, zweistöckige Häuser können massiv erweitert werden.

Es folgen Tabellen Stilprägung mit Auflistung der Bauweise Haus für Haus.

STILPRÄGUNG				GARTENSTRASSE GESAMT			NUR PLANUNGSBEREICH			
Östliche Gartenstrasse				1 Stock	2 Stock	3 Stock	1 Stock	2 Stock	3 Stock	
"Plan"	Haus-Nr.	Beschreibung	Flurstück							
		Altenheim 2 Stock Spitzdach 1 Dachausbau	1824		1					
	9	Jugendheim 2 Stock Spitzdach	1350		1					
	11	Altenheim 2 Stock Spitzdach	536 532		1					
	13	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	281	1			1			
	15	Mehrfamilienhaus 2 Stock gegliedert 3. Stock Staffel Flachdach	1147			1			1	
	17	Mehrfamilienhaus 2 Stock gegliedert 3. Stock Staffel Flachdach	1146			1			1	
	19a 19b	Mehrfamilienhaus 2 Stock gegliedert 3. Stock Staffel Flachdach	1198			1			1	
	21	unbebaut	1997							
	23	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	949	1			1			
	25	Einfamilie 1 Stock Spitzdach	273	1			1			
	27	Einfamilienhaus 1 Stock -Bungalow	820	1			1			
	29	Mehrfamilienhaus 2 Stock Spitzdach	869	1			1			
GARTENSTRASSE					5	3	3	5	0	3
STILPRÄGUNG				MÜNSTERSTRASSE NORD			NUR PLANUNGSBEREICH			
Westliche Münsterstrasse				1 Stock	2 Stock	3 Stock	1 Stock	2 Stock	3 Stock	
"Plan"	Haus-Nr.	Beschreibung	Flurstück							
	78	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	1125 1126	1			1			
		unbebaut	268 1644							
	74	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	1645 271 272	1			1			
	72	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	275	1			1			
	70	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	276	1			1			
	68	Praxis Wohnung Spitzdach	1179		1			1		
	66	Einfamilienhaus 1 Stock Spitzdach	1220	1			1			
MÜNSTERSTRASSE				5	5	1	0	5	1	0
GARTEN - + MÜNSTERSTRASSE					10	4	3	10	1	3

STILPRÄGUNG									
Östliche Gartenstr. SÜD / westliche Münsterstr. NORD				GARTENSTRASSE			NUR PLANUNGSBEREICH		
"Plan"	Haus-Nr.	Beschreibung	Flurstück	1 Stock	2 Stock	3 Stock	1 Stock	2 Stock	3 Stock
		Einfamilienhaus	949						
	23	1 Stock Spitzdach		1			1		
		Einfamilienhaus	273						
	25	1 Stock Spitzdach		1			1		
		Einfamilienhaus	820						
	27	1 Stock -Bungalow		1			1		
		Zweifamilienhaus	869						
	29	2 Stock Spitzdach			1			1	
		Einfamilienhaus	1125						
	78	1 Stock Spitzdach	1126	1			1		
		unbebaut	268						
		Einfamilienhaus	1644						
	74	1 Stock Spitzdach	1645 271	1			1		
		Einfamilienhaus	275						
	72	1 Stock		1			1		
		Einfamilienhaus	276						
	70	1 Stock Spitzdach		1			1		
		Praxis/Wohnung	1179						
	68	2 Stock Spitzdach			1			1	
		Einfamilienhaus	1220						
	66	1 Stock Spitzdach		1			1		
				8	2		8	2	

Ansichten der Gartenstrasse

**Östliche Gartenstrasse von Nord nach Süd
Nord**



**Östliche Gartenstrasse von Süd nach
Nord**









Auch eine Bauweise mit gerade aufragenden Wänden mit einer Höhe von 9,75 m links und rechts zu den Nachbarhäusern ist keineswegs „Stilprägend“ für den Bereich „Östliche Gartenstraße“. Schon gar nicht bei den Einfamilienhäusern, aber ebenso wenig bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern.

Dabei übertrifft das Gebäude Gartenstraße XXX / XXX schon die „gewachsene“ Struktur der Bauten Gartenstraße XX und XX.

Die letzteren sind durch eine gegliederte Bauweise mit Rücksprüngen von Stockwerk zu Stockwerk zur Straßenseite als auch zu den Nachbargrundstücken geprägt. Hier wurde noch versucht, sich an die alte Umgebung anzupassen.

Ansichten der gegliederten Bauweise der „Alt“-Gebäude



Gebäude Gartenstrasse 15



Gebäude Gartenstrasse 15



Gebäude Gartenstrasse 15



Gebäude Gartenstrasse 17



Die Einbeziehung der Grundstücke Gartenstraße XX (Flur XXXX) und Gartenstraße XX (Flur XXX) in den Bereich WA-2 ist nicht begründet.

Wir beantragen, den nun offenliegenden Bebauungsplan Nr. 118 „Gartenstrasse“ abzuändern, das Gebiet WA-2 neu zu fassen und die Grundstücke Gartenstrasse XX (Flur XXXX) und Gartenstrasse XX (Flur XXX) ebenfalls in das Gebiet WA-1 einzubeziehen. Auch dann ist bei der Größe des Grundstückes Gartenstrasse XX bei einer angepassten Bebauung immer noch ein Return-of-Investment erwartbar.

Es scheint, dass die Baugrenzen „grafisch“ mit dem Lineal gezogen wurden. Breitere Grundstücke bieten auch in den gegebenen Baugrenzen Raum genug für eine auskömmliche Bebauung.

Jedoch führt dies bei einigen schmalen Flurstücken zu einer stärkeren Einschränkung bei späteren Baumaßnahmen.

Insbesondere seien hier die Flurstücke XXXX Gartenstraße XX, Flurstück XXXX Münsterstraße XX und Flurstück XXXX Münsterstraße XX genannt.

Wir beantragen die Baugrenzen mit Blick auf den Zuschnitt so zu fassen, dass eine zuträgliche Bebauung in Zukunft möglich sein wird.

Im Namen der Nachbarschaft“

Abwägungsvorschlag:

Zum bestehenden Planungsrecht § 34 BauGB:

Im Wohnquartier „Gartenstraße“ wird aktuell noch das Planungsrecht gem. § 34 BauGB angewandt. Hiernach muss sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die „Eigenschaft der näheren Umgebung“ einfügen. Das Einfügen bezieht sich auf die Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksfläche und Lage auf dem Grundstück. Da keine städtebaulichen Missstände im Plangebiet „Gartenstraße“ zu verzeichnen sind, kann nicht von einem „jahrzehntelangen Versäumnis der Bebauungsplanaufstellung“ ausgegangen werden. Einzig der „Spielraum“ der planungsrechtlichen Zulässigkeit – wie bereits in der Bebauungsplanbegründung ausführlich beschrieben – ist im vorliegenden Quartier sehr breit gefächert, sodass theoretisch bis zu dreigeschossige Gebäude im Quartier zulässig wären. Um diesen Spielraum aber bewusst planungsrechtlich einzugrenzen und auf ein angemessenes Maß zu definieren, wurde der qualifizierte Bebauungsplan aufgestellt.

Zur „Ungleichbehandlung“ der Gartenstraße West und Ost:

Wie in der Bebauungsplanbegründung beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet der Gartenstraße um ein sehr heterogen bebautes Wohnquartier. Die vorliegende Bebauung zeigt ein breites Spektrum an verschiedenen Wohngebäuden und Architekturen: Eingeschossige, bungalowartige Bauten, „klassische“ 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser, zweigeschossige Stadtvillen (oft mit, aber in einem Fall auch ohne geneigtem Dach) und auch zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser – auch hier mit unterschiedlichen Dachformen. Aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Geschossigkeiten und Dachformen im Bestand variieren die vorliegenden Gebäudehöhen deutlich. Gleiches gilt für die überbaubare Grundstücksfläche und dem Grad der Versiegelung der Grundstücke im gesamten Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese bauliche Heterogenität in seinen Festsetzungen auf und führt diese weiter, um einen angemessenen Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen des Quartiers zu geben. Dieser Spielraum gibt das „Maximale“ vor, was städtebaulich als verträglich angesehen wird und sich in Kubatur, Größe und Funktion in den Bestand einfügt.

Bei einem genauen Blick auf die Bebauung der Gartenstraße, fällt diese bauliche Heterogenität besonders an den beiden Straßenseiten (westlich und östlich) auf. „Im Westen“ der Gartenstraße ist die Bebauung geprägt von sowohl „klassischen“ Einfamilienhäusern (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) als auch zweigeschossigen Stadtvillen mit geneigtem Dach, die aufgrund ihrer Altbauweise eine entsprechende Höhe aufweisen. Ausnahme bildet das Gebäude Gartenstraße 30 und – nicht mehr im Geltungsbereich des Planes inbegriffen – das Gebäude Gartenstraße 40 mit jeweils einer Dreigeschossigkeit und Flachdach. Die Bebauung an der „östlichen Seite“ der Gartenstraße unterscheidet sich deutlich vom Westen: Die Gebäude Gartenstraße 15 bis 17 weisen eine Dreigeschossigkeit mit Flachdachbauweise auf, wobei das obere Geschoss jeweils zurückspringt. Die weitere Bebauung entlang der „östlichen“ Gartenstraße bleibt heterogener Gestalt und weist sowohl 1 ½-Geschosser, als auch ein Bungalow sowie ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach auf. Die Unterschiede der städtebaulichen Gegebenheiten können auch in Hinblick auf die vorhandenen Grundstücksflächen ausgemacht werden. Im Vergleich zur westlichen Grundstückaufteilung ist der östliche Bereich, insbesondere die Grundstücke Garten-

straße 15 bis 23, von weitaus tieferen Grundstücken als an der westlichen Seite der Gartenstraße geprägt. In Anbetracht der vorhandenen Grundstücktiefe, weisen auch die Bestandsgebäude im östlichen Teil höhere Gebäudetiefen auf. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Bestandssituation auf und führt für die beiden Straßenseiten angepasste Festsetzungen für die bauliche Entwicklung. Eine Ungleichbehandlung beider Seiten resultiert aus den bestehenden und baulichen Gegebenheiten in der Gartenstraße. Eine Gleichbehandlung beider Straßenseiten, erst recht im gesamten Plangebiet, würde der bestehenden baulichen Heterogenität des Plangebietes nicht gerecht werden und aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend für eine Nachverdichtung sein.

Zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im WA 2:

Wie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nach den Vorlagen 186/20 und 191/20 beschlossen hat, soll dort, wo es möglich und verträglich ist, eine bauliche Nachverdichtung städtebaulich und planungsrechtlich ermöglicht werden, um einen weiteren Flächenverbrauch am Stadtrand zu vermeiden und bereits infrastrukturell erschlossene Bereiche besser auszunutzen. Der Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ nimmt diese Beschlüsse auf und setzt ihn in verbindliche Pläne mit städtebaulichen Qualitäten um, sodass das bestehende, innenstadtnahe Quartier verträglich nachverdichtet werden kann.

Eine Möglichkeit, um eine bauliche Entwicklung verträglich zu steuern, ist die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die für den WA 2 getroffene Geschossigkeit mit II – III Vollgeschossen ist aus der Umgebungsbebauung (konkret: Gebäude Gartenstraße 15 – 19 a/b) entnommen, sodass sich einerseits eine Neubebauung daran anpassen soll, andererseits aber bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Seit der Novellierung der Landesbauordnung NRW von 2019 ist eine entsprechende Gebäudehöhe in Bebauungsplänen planungsrechtlich vorteilhaft, da sonst ein regelrechter „Turmbau zu Babel“ mit immer wieder zurückspringenden obersten Geschossen zulässig wäre. Die getroffene Festsetzung von 9,75 m resultiert aus dem vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung (konkret: Gartenstraße 19 a/b) und erweitert diesen um 1,00 m. Diese Erweiterung soll den notwendigen Spielraum für bauliche Entwicklung in der Höhe geben. Darüber hinaus lässt dieser eine Meter ein Herauskommen einer Tiefgargendecke zur natürlichen Belüftung zu, ohne dabei Einschnitte in der Ausnutzbarkeit der Geschosse zu erzwingen. Da der ruhende Verkehr nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig ist, ist dieser Lösungsvorschlag städtebaulich angebracht. Dass das Gebäude Gartenstraße 30 als Referenzobjekt für die Höhenfestsetzungen des WA 2 im vorliegenden Bebauungsplanentwurf diene, ist, wie dargelegt, nicht richtig.

Dass durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 9,75 m im WA 2 „Eiger-Nordwände“ entstehen würden, ist nicht zutreffend. Ein potenzielles Bauvorhaben im WA 2 muss neben den im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit und Gebäudehöhe auch den seitlichen Grenzabstand einhalten, der gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m, beträgt. Dadurch sind gesunde Wohnverhältnisse mit genügend Belichtung und Belüftung gegeben. Durch die festgesetzten Maximalhöhen können auch keine unverhältnismäßig hohen Gebäude im Plangebiet errichtet werden.

Zur Aussage, die vorliegende Planung würde allein den Wünschen bzw. Vorstellungen eines einzelnen Investors entsprechen:

Die Aussage, dass die Planung nur den Wünschen eines einzelnen Investors entspräche, wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan setzt verbindliche städtebauliche Qualitäten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest – nicht nur für ein einzelnes, zurzeit unbebautes Grundstück. Wie bereits erwähnt, hat die Stadtplanung den politischen Auftrag, eine Innentwicklung und Nachverdichtung in innenstadtnahen, bereits vorgeprägten Quartieren planungsrechtlich zu steuern. Der vorliegende Angebotsplan setzt verträgliche Festset-

zungen für eine bauliche Entwicklung des Quartiers fest, orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und führt diesen behutsam fort. Auch Eigentümer einer Bestandsimmobilie finden in dem Bebauungsplan verbindliche Aussagen, um ihre Immobilie baulich zu entwickeln, was vorrangiges Ziel der gesamten Planung ist und als Antwort auf einen erhöhten Entwicklungsdruck im Gebiet zu sehen ist.

Zum Einwand, den Bereich des WA 2 neu zu fassen:

Der Bereich WA 2 umfasst insgesamt sechs Grundstücke (Gartenstraße 13 bis 23). Die sich darin befindlichen Bestandsgebäude weisen in sich große Unterschiede hinsichtlich in ihrer Kubatur, Geschossigkeit und Grundstücksausnutzung auf: drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach und fast vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundstücksversiegelung, zwei klassische 1 ½ -geschossige Einfamilienhäuser mit spitzem, geneigtem Dach und ein derzeit unbebautes Grundstück. Den Bereich WA 2 zu verkleinern und die Flurstücke 1997 (das unbebaute Grundstück Gartenstraße 21) und 949 (Gartenstraße 23) mit den Festsetzungen des WA 1 zu versehen, ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, da dadurch lediglich eine Bestandssicherung betrieben würde. Beim vorliegenden Bebauungsplan geht es jedoch grundsätzlich darum, städtebauliche Entwicklungspotenziale in dem innenstadtnahen Quartier aufzuzeigen und eine verträgliche Ordnung und Steuerung vorzunehmen. Die o.g. Grundstücke weisen diese Potenziale insbesondere hinsichtlich ihrer Grundstücksgröße auf, sodass gerade dort eine etwas größere Bebauung angemessen ist. Durch die Festsetzungen des WA 2 werden mehrgeschossige und tendenziell höhere Gebäudehöhe an einer konkreten Stelle im Plangebiet gebündelt, sodass sich eine städtebaulich-harmonische Situation mit den Bestandsgebäuden ergibt.

Zum Einwand, Baugrenzen für einige Grundstücke des Geltungsbereiches für eine „zutragliche“ Bebauung neu zu fassen:

Die Baufelder des Bebauungsplanentwurfs sind zwischen 16 und 28 m tief. Die vom Einwender beschriebenen Grundstücke befinden sich allesamt in WA 1-Gebieten, dessen Tiefen zwischen 18 und 20 m liegen. Diese Baufeldtiefen sind so ausgestattet, dass sie genügend Spielraum für bauliche Entwicklungen bieten. Beim Planen in Bestandssituationen kann nicht immer Rücksicht auf jede grundstücksspezifische Gegebenheiten wie Zuschnitte genommen werden, zumal sich auch Grundstückszuschnitte durch Zusammenlegung o.ä. ändern können. Der Bebauungsplan bietet den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung im Quartier. Ein Großteil der Bestandsbebauung orientiert sich bereits an einer einheitlichen Straßenflucht, was entsprechend im Bebauungsplan durch eine vordere Baugrenze aufgegriffen und weitergeführt wird. Die Baufeldtiefe ergibt sich dann aus dieser vorderen Baugrenze. Für eine große Zahl an Grundstücken wird somit eine einheitliche rückwärtige Kante geschaffen, die auch eine Garten- und Ruhezone bauleitplanerisch absichert.

Den Anregungen des Einwenders wird nicht gefolgt.

1.7 Anlieger der Hovestraße, 48431 Rheine
Schreiben vom 27. November 2020

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe nachfolgende Bedenken gegen den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Gartenstraße“:

Durch die Planung soll rückwärtig an meinen Betrieb Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet angrenzen. Der Betrieb befindet sich dagegen im Mischgebiet. Durch das Heranrücken höherer Schutzansprüche, sind Konflikte mit den Anwohnern nicht auszuschließen. Da es immissionsrechtlich keinen „Bestandsschutz“ gibt, werden Konflikte unweigerlich zu Einschränkungen meines Betriebes führen. Das Immissionsschutzgutachten zum Planentwurf bestätigt meine Vermutung zukünftiger Konflikte. Die im Gutachten vorgeschlagenen und im Planentwurf umgesetzten Maßnahmen scheinen mir nicht ausreichend, da diese keine Regelungen für die bereits bestehenden Wohnnutzungen festsetzen.

Um meinen Betrieb nicht unnötig zu gefährden bitte ich Sie deshalb, die bestehende Planung zu überarbeiten und ggf. die konfliktträchtigen Bereiche als Puffer im unbeplanten Zustand zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird dergestalt gefolgt, dass die beiden in Rede stehenden Grundstücke im westlichsten Teil des Plangebiets als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, um das bestehende Mischgebiet an der Hovestraße zu arrondieren wird und in einer einheitlichen Tiefe auszuweisen. Diese Ausweisung ist mit dem Immissionsschutzgutachten vereinbar. Eine entsprechende Änderung der beiden Grundstücksflächen wird in dem Bebauungsplandokument, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen. Bei der Genehmigung von zukünftigen Bauvorhaben ist das ausgewiesene Mischgebiet im Bebauungsplan „Gartenstraße“ als Einheit mit dem an der „Hovestraße“ zu sehen.

Der Anregung wird wie beschrieben gefolgt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt;
Stellungnahme vom 08. Dezember 2020

Inhalt:

„Guten Tag Frau XXX,
zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftsplanung

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 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 sollte dabei als nicht ausreichend gelten.

Auf dem Flurstück 1997 findet eine Überschneidung der festgesetzten Baugrenzen mit der zum Erhalt festgesetzten Buchenhecke statt. Von einem dauerhaften Erhalt kann nicht ausgegangen werden, wenn eine Bebauung unmittelbar an die Hecke heranrückt. Um einen dauerhaften Erhalt der Hecke zu gewährleisten und dem in der textlichen Festsetzung 11.1 benannten Zweck gerecht zu werden wird angeregt, die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 2 m zu der zu erhaltenden Hecke festzusetzen und auch Stellplätze und Nebenanlagen in diesem Bereich auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange

In den textlichen Festsetzungen Hinweis Nr. 4 ist zu ergänzen, dass bei einem baulichen Rückbau die Gebäude und die zu fällenden Bäume ebenfalls auf ein Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen sind. Aufgrund einer Kontrolle können durch den Gutachter Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Falls bei einer Kontrolle potentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Arten festgestellt werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

In dem Hinweis Nr. 4 des Bebauungsplanes wird empfohlen zu ergänzen, dass insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % geeignet sind (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

Auskunft erteilen Frau XXX, Frau XXX, Tel.: 02551 69-XXXX“

Abwägungsvorschlag:

Zur Aufnahme einer Festsetzung zur Vorgartengestaltung und dem Ausschluss von Steingärten:

Die aktuelle Beschlusslage der Stadt Rheine sieht eine Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur (Vor-)Gartengestaltung hauptsächlich in Bebauungsplänen vor, die neue Wohnquartiere ausweisen und von der Stadt Rheine selbst vermarktet werden. In bereits bebauten Wohnquartieren bzw. Bestandsgebieten ist im Einzelfall zu prüfen, ob Gestaltungsfestsetzungen umsetzbar und mit den eigentlichen Zielen der Planung in Einklang zu bringen sind. (s. Vorlage 190 / 19 der Stadt Rheine)

Das Plangebiet der Gartenstraße ist seit Jahrzehnten nahezu vollständig entwickelt und bebaut und zeigt in seinem aktuellen Zustand eine Vielzahl von z. T. aufwändig gestalteten Vor- und Hauptgärten. Die Aufnahme einer (Vor-)Gartengestaltung als textliche Festsetzung ist somit nicht sonderlich zu rechtfertigen, da in der Hinsicht keine Missstände im Plangebiet zu verzeichnen sind. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan bereits ausreichend Vorgaben zum Grün- und Umweltschutz gegeben, wie z. B. Flachdachbegrünung oder den Schutz der rückwärtigen Gartenzone. Die Stadt Rheine beobachtet jedoch auch seit einiger Zeit den Trend, dass (Vor-)Gärten vermehrt arten- und grünstrukturarm gestaltet werden, weshalb die vom Kreis angeregte Festsetzung zur (Vor-)Gartengestaltung nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Zur Anregung eine Baugrenze entlang der zum Erhalt festgesetzte Buchenhecke aufzunehmen:

Die mit einem Erhalt festgesetzte Buchenhecke auf dem Grundstück 1997 dient u.a. als Einfriedung zwischen den Grundstücken 1997 und 949. Aufgrund der Einzelhausfestsetzung im Bebauungsplan ist ein Zusammenschluss zweier Gebäude an der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Stattdessen muss einen Grenzabstand der Gebäude von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten werden. Aufgrund dessen ist ein Mindestabstand von 2 m zwischen Gebäude und erhaltenswerter Buchenhecke bereits gegeben. Eine Aufnahme von zusätzlichen seitlichen Baugrenzen für die Grundstücke 1997 und 949 ist nicht notwendig. Stellplätze und Nebenanlagen sind für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks (Gartenzone hinter der rückwärtigen Baugrenze) bereits im Plan nicht zulässig. Ein Heranrücken von Stellplätzen und Nebenanlagen von weniger als 2 m ist im vorderen Grundstücksbereich zumutbar. Der Erhalt der Hecke kann dadurch trotzdem sichergestellt werden. Eine planungsrechtliche Klarstellung zur Pflege und Abgang der mit einem Erhalt festgesetzten Baum- und Gehölzstruktur wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird aus den zuvor genannten Gründen nicht gefolgt.

Zur Ergänzung der artenschutzrechtlichen Belange im Plandokument:

Die entsprechenden Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurden in den Bebauungsplan, wie vom Kreis empfohlen, nachträglich aufgenommen.

2.2 Deutsche Telekom

Stellungnahme vom 22. Oktober 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Frau XXX,

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

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 118 Gartenstraße bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>“

Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechender Hinweis wurde in das Bebauungsplandokument aufgenommen.

2.3 Handwerkskammer Münster

Stellungnahme vom 26. November 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wie im Immissionsschutzgutachten ausführlich dargelegt wird, verursacht die Planung in Teilen des Plangebiets „Gartenstraße“ Konfliktpotenzial. Im baurechtlichen Mischgebiet an der Hovestraße liegende und dort zulässige Betriebe führen in Randbereichen des Plangebiets „Gartenstraße“ zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete, sowohl tagsüber als auch in den besonders schützenswerten Nachtstunden.

Durch die Planung kommt es zum faktische Heranrücken von Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebiets mit dem entsprechend höheren Schutzniveau, was Betriebe in den benachbarten Mischgebietsflächen im Hinblick auf ihre wirtschaftlichen Belange betrifft. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten würden erheblich eingeschränkt.

Der Konflikt wird durch geplante Festsetzungen (Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen im Planentwurf) nicht gelöst. Die Festsetzungen könnten, wenn überhaupt, für zukünftige Änderungen und Nutzungen wirken. Die bestehenden Gebäude und Nutzungen würden durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet aber unter den höheren Schutzanspruch fallen, mit den entsprechenden Folgen für die Gewerbebetriebe. Außerdem erscheinen die Festsetzungen für Teilbereiche (bspw. am Flurstück 1580 am Egelsweg) praktisch nicht umsetzbar. Laut Immissionsschutzgutachten werden die Immissionsgrenzwerte nur an jeweils einer Gebäudeseite eingehalten. Somit wären die drei verbleibenden Seiten von den Maßnahmen nach 2.3 betroffen.

Um diese für Betriebe stark einschränkende ggf. sogar existenzbedrohende Planung abzumildern, könnte noch geprüft werden, ob Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet Gartenstraße geeignete Mittel sind, um den Konflikt zu bewältigen. Ansonsten empfehlen wir die kritischen Bereiche nicht weiter zu überplanen oder für diese Bereiche einen anderen Baugebietstyp festzusetzen. Das Ziel der Planung ist die nicht dem Umfeld entsprechende Bebauung (nach Maß und Anzahl der Wohneinheiten) zukünftig einzuschränken oder zu verhindern. Aus unserer Sicht möglich und wünschenswert ist, dieses Ziel ohne die Einschränkung benachbarter Betriebe umzusetzen.

Wir hoffen unsere Anregungen sind Ihnen im Rahmen des weiteren Verfahrens von Nutzen. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster“

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird dergestalt gefolgt, dass die beiden in Rede stehenden Grundstücke im westlichsten Teil des Plangebiets als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, um das bestehende Mischgebiet an der Hovestraße zu arrondieren wird und in einer einheitlichen Tiefe auszuweisen. Diese Ausweisung ist mit dem Immissionsschutzgutachten vereinbar. Eine entsprechende Änderung der beiden Grundstücksflächen wird in dem Bebauungsplandokument, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen. Bei der Genehmigung von zukünftigen Bauvorhaben ist das ausgewiesene Mischgebiet im Bebauungsplan „Gartenstraße“ als Einheit mit dem an der „Hovestraße“ zu sehen.

Der Anregung wird gefolgt.

2.4 IHK Nord Westfalen

Schreiben vom 03. Dezember 2020:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 07.10.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Ziel der Planung ist es eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Planareal zu ermöglichen. Das Planareal befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich und soll zukünftig über Festsetzungen in einem Bebauungsplan städtebaulich gesteuert werden.

Durch die beabsichtigte Ausweisung des Quartiers Gartenstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) rückt faktisch eine Wohnbebauung mit entsprechend hohen Schutzansprüchen an ein festgesetztes Mischgebiet mit bestehenden gewerblichen Betrieben heran. Indirekt gilt das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen auch für das im unmittelbaren Umfeld des Planareals befindliche Gewerbegebiet (GE) mit vorhandenen Standorten.

Das Konfliktpotenzial durch die entstandene Gemengelage haben sie erkannt und versuchen planungsrechtliche Lösungen zu finden.

Das in diesem Zusammenhang erstellte Immissionsgutachten führt auf Seite 7 aus: „Die gewachsene Gemengelage zwischen genehmigtem Wohnen einerseits und genehmigtem Gewerbe andererseits hat in der Vergangenheit zumindest im Randbereich des Plangebietes aufgrund des unüberplanten Innenbereiches die für Mischgebiete (MI) geltenden Immissionsrichtwerte als gesundheitlich verträglich zugrunde gelegt.“

Auf Seite 29 des Immissionsschutzgutachtens wird ausgeführt: „... der Randbereich des Plangebietes wurde in der Vergangenheit bei der Genehmigung der Gewerbeeinrichtungen nach § 34 BauGB als Mischgebiet (MI) eingestuft.“

Im Weiteren wird auf Seite 41 die Möglichkeit einer Festsetzung angesprochen, die auf der Annahme fußt, dass „... aufgrund der Gemengelage aus schalltechnischer Sicht der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zur Beurteilung heranzuziehen ist.“

Durch diese Ausführungen im Immissionsschutzgutachten sehen wir unsere Einschätzung bestärkt, dass sich das Planareal aktuell, zumindest bezüglich der Immissionswerte, als Mischgebiet darstellt.

Demgegenüber steht die Annahme der Stadt Rheine, dass es sich im Planareal faktisch um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und entsprechende Werte im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme anzusetzen sind.

Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass durch die Ausweisung als WA zwangsläufig eine Einschränkung der genehmigten Gewerbebetriebe resultiert. Aus Sicht der Wirtschaft ist die Planung daher in der vorliegenden Form nicht akzeptabel.

Auch die planerische Lösung durch die Festsetzung 2.3 (technische Maßnahmen Immissionsschutz) löst nach unserem Empfinden die Problematik nicht vollumfänglich im Sinne der Unternehmen, da die Festsetzung lediglich für Neubauten und bauliche Änderungen greifen.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet würden aber bereits die im Bestand vorhandenen Wohngebäude auf das Schutzniveau WA gehoben, sodass die genehmigten Betriebe faktisch auf den Bestand festgesetzt werden und bei zukünftigen Erweiterungsabsichten oder baulichen Änderungen immer das Schutzniveau WA zu berücksichtigen sein wird.

Wir bitten daher ausdrücklich darum die Planungen zu prüfen, um eine Einschränkung des vorhandenen Gewerbes im Bestand und hinsichtlich der Entwicklungsoptionen zu verhindern.

Freundliche Grüße

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird dergestalt gefolgt, dass die beiden in Rede stehenden Grundstücke im westlichsten Teil des Plangebiets als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, um das bestehende Mischgebiet an der Hovestraße zu arrondieren wird und in einer einheitlichen Tiefe auszuweisen. Diese Ausweisung ist mit dem Immissionsschutzgutachten vereinbar. Eine entsprechende Änderung der beiden Grundstücksflächen wird in dem Bebauungsplandokument, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen. Bei der Genehmigung von zukünftigen Bauvorhaben ist das ausgewiesene Mischgebiet im Bebauungsplan „Gartenstraße“ als Einheit mit dem an der „Hovestraße“ zu sehen.

Der Anregung wird wie beschrieben gefolgt.