

## ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 436/21

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190,  
Kennwort: "Engernstraße Teil A", 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 Bewohner Engernstraße XX, 48429 Rheine;  
Mail vom 29. 06. 2020.

#### Inhalt:

*„Die Mieter fühlen sich hilflos/machtlos gegenüber dem Bebauungsplan. Hier wird günstiger Wohnraum vernichtet. Die neue Bebauung wird eine höhere Miete zur Folge haben. Es sollte bezahlbarer Wohnraum erhalten bleiben – ohne WBS.  
Als Info, meine Nettokaltmiete 2019 beträgt: 4,60 €/m<sup>2</sup>; die Warmmiete komplett 8,10 €/m<sup>2</sup>, inkl. Betriebs-, Heiz- und Stromkosten (Wohnungsgröße 46,14 m<sup>2</sup>).*

*Seit der Bauungsplan in der Nachbarschaft bekannt geworden ist, machen sich Zukunftsängste breit. Die meisten Mieter sind sich um den Rheiner Wohnungsmarkt bewusst.*

*An dieser Stelle möchte ich gerne das Stimmungsbild der Mieter wiedergeben:  
Die einen möchten nicht schon wieder umziehen müssen. Weiter fürchten sie; so eine günstige Wohnung findet man nicht wieder.  
Die Anderen mögen die aufgelockerte Bebauung, mit den zu den Häusern gehörenden vorhandenen Bäumen und Grünflächen:  
Man wohnt hier ruhig, schön und grün, mit wechselnden Farben durch das Jahr.  
Ältere Bewohner wissen jetzt nicht mehr wie es weitergeht.  
Wieder andere sagen: meine Meinung zählt doch nicht, da kann man nichts machen.  
Die vorhandenen Wohngebäude im Änderungsbereich, sind nicht leergezogen wie vielleicht von anderer Seite dargestellt wird.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan, wird in den Vorbemerkungen im Punkt 1 Anlass der Planung bemerkt: „insbesondere der Wärmeschutz entspricht nicht den heutigen Anforderungen ...“ Hierzu möchte ich sagen, dass die Fassade eine Wärmedämmung hat.  
Auch werden die vorhandenen Erholungsflächen, bei dem geplanten Neubau erheblich reduziert. In der Planung bleibt dafür ein 3 Meter breiter Streifen zur Grundstücksgrenze hinter den Häusern.  
Die Bäume und Grünflächen die für die geplanten Bauungen gerodet werden, fehlen an dieser Stelle dann für immer.*

*Herzlichen Dank für die Berücksichtigung der Anregungen.“*

#### Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Mieter sich gegenüber dem Bebauungsplan hilflos/machtlos fühlen und Angst vor Beseitigung von günstigem Wohnraum und Veränderungen des Wohnumfeldes haben.

Es wird festgestellt, dass die Ursache für die geäußerten Ängste nicht in der Änderung des Bebauungsplanes liegt, sondern in der Absicht des Gebäudeeigentümers, die vorhandenen Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Durch diese Neubaumaßnahmen können ggf. die

angesprochenen höheren Mieten entstehen. Die Notwendigkeit von Umzügen zur Freiräumung von Wohnungen steht ebenfalls nicht in direktem Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung, auch hier ist der Eigentümer gefordert, für Ersatzwohnraum zu sorgen. Insgesamt bietet ein Bebauungsplan nur den planungsrechtlichen Rahmen, über mögliche Abbruchmaßnahmen und anschließender Neubebauung entscheidet allein der Gebäudeeigentümer.

Es wird festgestellt, dass auch ohne Bebauungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt bei Ausnutzung des zurzeit bestehenden Planungsrechtes Neubauten möglich sind, die von der Gebäudegröße und der Anzahl der Wohneinheiten her deutlich über den in der Örtlichkeit vorhandenen Wohnhäusern liegen:

Der Bebauungsplan setzt gegenwärtig zwei Baufelder fest. Das südliche Baufeld wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht in der Tiefe von bisher 12,00 m auf 13,50 m erweitert. Die Längsausdehnung bleibt dabei unverändert bei 31,00 bzw. 35,00 m.

Beim nördlichen Baufeld erfolgt eine Vergrößerung in der Tiefe von bisher 14,00 m auf 15,00 m zzgl. einer Verlängerung in Richtung Engernstraße auf 23,5 m. Die Längsausdehnung wird dagegen von bisher ca. 58,00 m auf 55,00 m reduziert.

Für beide Baufelder ist im Ursprungsplan bezüglich der Bauweise festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung „Einzelhaus“ beinhaltet dabei keine Vorgabe bezüglich der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, sondern setzt lediglich fest, dass die Gebäude einen Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei II. Das bestehende Planungsrecht enthält keine Vorgaben bezüglich Trauf- und Firsthöhen, auch werden keine Drenpelhöhen vorgegeben. Der Änderungsentwurf enthält dagegen sowohl einen maximal zulässigen Wert für die Trauf- als auch für die Firsthöhe. Durch die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Höchstwerte werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mögliche Neubauten in ihrer Höhenentwicklung tendenziell nicht vergrößert: Auch unter Berücksichtigung der Erhöhung der zulässigen Dachneigung von bisher 25° - 35° auf 40° - 45° ergeben sich – unter Berücksichtigung der mit der Änderung einhergehenden Begrenzung der Firsthöhe – keine Gebäudehöhen, die nicht auch ohne Änderung möglich wären. Bei dem bisher festgesetzten Baufeld mit einer Gebäudetiefe von 14,00 m, einer Konstruktionshöhe von 3,00 m pro Geschoss, einer Drenpelhöhe von 1,00 m und einer Dachneigung von 35° ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 12,00 m. Bei einer zulässigen Erhöhung der Drenpelhöhe und Einplanung eines Gebäudesockels würde sich die Gebäudehöhe noch entsprechend erhöhen. Bei dem südlichen Baufeld mit einer Gebäudetiefe von 12,00 m, einer Konstruktionshöhe von 3,00 m pro Geschoss und einer Drenpelhöhe von 1,50 m errechnet sich eine Firsthöhe von ca. 11,50 m.

Insgesamt wäre bei Einhaltung des bestehenden Planungsrechtes z.B. für das nördliche Baufeld ein Gebäude von 14,00 m x 58,00 m mit einer Dachneigung von 35° und einer Gebäudehöhe von mindestens 12,00 m planungsrechtlich zulässig. Diese Werte belegen, dass die zurzeit deutlich kleinere vorhandene Gebäudestruktur nicht durch die Inhalte des Bebauungsplanes abgesichert ist, sondern bereits auf Basis des bestehenden Baurechtes weitaus größere Gebäude zulässig sind, die von der Längenausdehnung und der Gebäudehöhe den aus den Änderungsinhalten sich ergebenden Gebäuden weitgehend entsprechen.

Bezüglich der vorhandenen Grün- und Freiflächen ist festzuhalten, dass bei Neubaumaßnahmen auf Basis des bestehenden Planungsrechtes eine vollflächige Versiegelung der Grundstücke für die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten zulässig

ist. Bei der für die Berechnung des Versiegelungsgrades maßgeblichen Grundflächenzahl sind auf Basis der BauNVO 1977 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen nicht zu berücksichtigen, sodass die in Frage stehenden Freiflächen planungsrechtlich nicht geschützt sind.

Durch die Planänderung erfolgt die Umstellung auf die BauNVO 2017. Hierdurch wird die Versiegelung – einschließlich Stellplätzen und deren Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen für Fahrräder und Müllgefäße – auf maximal 60% des Grundstücks begrenzt. Die verbleibenden 40% sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Es erfolgt somit durch die Änderung gegenüber der jetzigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung in Bezug auf den Erhalt von Grünflächen/Freiflächen.

Durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen wird zusätzlich der ruhende Verkehr geregelt. Die Anlage von Stellplätzen wird auf Flächen zwischen den Baufeldern und der Engernstraße begrenzt, sodass die westlich und südlich angrenzenden Wohngärten von Verkehrslärm und –emissionen durch die Gebäude abgeschirmt werden.

Insgesamt ergeben sich die in der Anregung vorgetragenen Auswirkungen nicht aus den Inhalten der Bebauungsplanänderung, sondern aus der Absicht des Gebäudeeigentümers eine Neubebauung der Wohnbauflächen vorzunehmen. Dabei ermöglicht das bestehende Planungsrecht bereits eine Bebauung, die der durch die Änderungsinhalte ermöglichten Planung weitgehend entspricht. Die überbaubaren Flächen werden nicht wesentlich vergrößert, die zulässige Gesamtversiegelung der Flächen im Planbereich wird durch die Änderungsinhalte sogar deutlich verringert.

## 1.2 Bewohner Engernstraße XX, 48429 Rheine: Schreiben vom 30. 06. 2020.

### Inhalt:

*„Die Mieter fühlen sich hilflos/machtlos gegenüber dem Bebauungsplan. Hier wird günstiger Wohnraum vernichtet. Die neue Bebauung wird eine höhere Miete zur Folge haben.*

*Seit der Bauungsplan in der Nachbarschaft bekannt geworden ist, machen sich Zukunftsängste breit. Die meisten Mieter sind sich um den Rheiner Wohnungsmarkt bewusst.*

*An dieser Stelle möchte ich gerne das Stimmungsbild der Mieter wiedergeben:*

*Die einen möchten nicht schon wieder umziehen müssen. Weiter fürchten sie; so eine günstige Wohnung findet man nicht wieder.*

*Die Anderen mögen die aufgelockerte Bebauung, mit den zu den Häusern gehörenden vorhandenen Bäumen und Grünflächen: Man wohnt hier ruhig, schön und grün, mit wechselnden Farben durch das Jahr.*

*Ältere Bewohner wissen jetzt nicht mehr wie es weitergeht.*

*Wieder andere sagen: meine Meinung zählt doch nicht, da kann man nichts machen.*

*Die vorhandenen Wohngebäude im Änderungsbereich, sind nicht leergezogen wie vielleicht von anderer Seite dargestellt wird.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan, wird in den Vorbemerkungen im Punkt 1 Anlass der Planung bemerkt: „insbesondere der Wärmeschutz entspricht nicht den heutigen Anforderungen ...“ Hierzu möchte ich sagen, dass die Fassade eine Wärmedämmung hat.*

*Auch werden die vorhandenen Erholungsflächen, bei dem geplanten Neubau erheblich reduziert. In der Planung bleibt dafür ein 3 Meter breiter Streifen zur Grundstücksgrenze hinter den Häusern.*

*Die Bäume und Grünflächen die für die geplanten Bebauungen gerodet werden, fehlen an dieser Stelle dann für immer.*

*Herzlichen Dank für die Berücksichtigung der Anregungen.“*

#### Abwägungsvorschlag:

Siehe Abwägung zu Punkt 1.1

1.3 Gleichlautendes Schreiben von 7 Anliegern der Engernstraße XX,  
3 Anliegern des Burgundenweges und 1 Anlieger der Alemannenallee, 48429 Rheine;  
Schreiben vom 30. 06. 2020.

#### Inhalt:

*„Als direkte Nachbarn zu. O.g. Bebauungsplan sind wir von dessen – für uns erheblichen – Auswirkungen direkt betroffen. Mit Entsetzen stellen wir fest:*

- *die Bebauung wird erheblich verdichtet und fügt sich nicht mehr in den Bestand ein*
- *die Baugrenzen in so geringem Abstand ermöglichen einen komplett geschlossenen großen erdrückenden Baukörper*
- *durch die größeren Trauf- und Firsthöhe werden bis 12 m hohe Gebäude möglich, die unsere Grundstücke verschatten und unsere Lebensqualität beeinträchtigt*
- *die Nutzung unserer Gärten und Terrassen ist bei einem solchen Bauwerk und Nachbarfenstern in solcher Nähe und solchen Höhen nicht mehr unter Wahrung einer gewissen Privatsphäre möglich*

*Wir bitten daher, die Baugrenzen um weitere 3 m von unseren Grundstücken abzurücken, im Gegensatz „geschlossener Kästen“ eine aufgelockerte Bebauung vorzusehen und durch die Festsetzung der Firstverläufe verbindlich auszuschließen, dass hohe Giebfassaden direkt zu den benachbarten Grundstücken hin entstehen.*

*Zudem sollte die Dachneigung unverändert bei den maximal 35-Grad belassen werden und in gleichem Zuge die mögliche Firsthöhe deutlich auf maximal 10 m begrenzt werden.*

*Herzlichen Dank für die Berücksichtigung unserer Anregungen.“*

#### Abwägungsvorschlag:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Verdichtung bereits auf den rechtsverbindlichen Inhalten basiert und nicht aus den Änderungsinhalten entsteht:

Der bestehende Bebauungsplan bietet gegenüber der in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung bereits erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die beiden festgesetzten Baufelder weisen mit einer Tiefe von 14,00 m bzw. 12,00 m gegenüber der vorhandenen Bebauung mit ca. 8,20 m Gebäudetiefe erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten auf. Auch in der Längsausdehnung – nördliches Baufeld ca. 58,00 m – bestehen gegenüber dem hier zurzeit vorhandenen zwei Gebäuden mit ca. 30,00 bzw. 15,00 m Länge bei Ausnutzung des Baufeldes für ein Gebäude ebenfalls erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die für die Bebauungsdichte maßgebliche Grundflächenzahl wird durch das Änderungsverfahren nicht angetastet, sie bleibt unverändert bei 0,4. Dies bedeutet, dass maximal 40% des Baugrundstückes mit Wohngebäuden überdeckt werden dürfen.

Für das südliche Baufeld wird der Anregung einer Vergrößerung des Abstandes zu den westlich gelegenen Wohngebäuden gefolgt. Das Baufeld wird insgesamt um 3,00 m nach Osten verschoben, sodass hier ein Abstand von mindestens 6,00 m entsteht, entsprechend dem Abstand zwischen den vorhandenen Gebäuden und der westlichen Grundstücksgrenze. Der Plan zur zweiten öffentlichen Auslegung wurde entsprechend angepasst. Bei der südlichen Baugrenze wird der Abstand von mindestens 3,00 m beibehalten.

Beim nördlichen Baufeld wird der bisherige Abstand – wie in der Änderungsplandarstellung enthalten - zwischen Grundstücksgrenze und Begrenzung des bestehenden Baufeldes im Mittel um ca. 3,50 m nach Westen verschoben. Es verbleibt jedoch ein Abstand von ca. 6,70 m im Mittel. Damit wird der notwendige Grenzabstand für eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,00 m nach Landesbauordnung NRW deutlich überschritten: Bei einer Wandhöhe von 7,00 m errechnet sich nach § 6 BauO NRW eine notwendige Abstandsfläche von  $7,00 \times 0,4 = 2,80$  m (Mindestmaß: 3,00 m). Nach einschlägigen Gerichtsurteilen wird ein Abstand, der dem aus der Landesbauordnung abgeleiteten Mindestabstand entspricht, als ausreichend für den Nachbarschutz angesehen in Hinblick auf Verschattung und auch Einsichtnahme. Der Anregung, die Baugrenzen um 3,00 m abzurücken, wird deshalb für das nördliche Baufeld nicht gefolgt.

Der Anregung, bezüglich der Firstverläufe wird gefolgt, die bestehende Festsetzung bezüglich der Hauptgebäuerichtung/Firstrichtung wird in der Weise modifiziert, dass zur westlich angrenzenden Bebauung nur Traufseiten entstehen. Die Giebel sind zur Alemannenallee, zur Engernstraße und zu den Gebäuden Engernstraße 24 – 30 möglich. Bei den letztgenannten Gebäuden wird der mögliche Giebel zu den Eingangsbereichen und nicht zur den Gärten orientiert, wodurch die Einsichtnahme zusätzlich zur Einhaltung der Abstandsflächen nach BauO NRW reduziert wird.

Es wird festgestellt, dass der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan keine Vorgaben bezüglich Trauf- oder Firsthöhen enthält. Die auf Basis der bestehenden Festsetzungen möglichen Gebäudehöhen ergeben sich deshalb lediglich aus den Vorgaben des Baufeldes, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Dachneigung: Bei dem bisher festgesetzten Baufeld mit einer Gebäudetiefe von 14,00 m, einer Konstruktionshöhe von 3,00 m pro Geschoss, einer Drenpelhöhe von 1,00 m und einer Dachneigung von  $35^\circ$  ergibt sich eine Firsthöhe von 12,00 m. Bei einer nach dem bestehenden Recht zulässigen Erhöhung der Drenpelhöhe und Einplanung eines Gebäudesockels würde sich die Gebäudehöhe noch entsprechend erhöhen.

Bei dem südlichen Baufeld mit einer Gebäudetiefe von 12,00 m, einer Konstruktionshöhe von 3,00 m pro Geschoss und einer Drenpelhöhe von 1,50 m errechnet sich eine Firsthöhe von ca. 11,50 m. Diese Zahlen belegen, dass die durch die Änderung vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen den Werten entsprechen, die sich auch bei Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechtes ergeben könnten. Der Vergleich zwischen dem bestehenden Planungsrecht und den Inhalten des Änderungsplanes belegt insgesamt, dass bei Ausschöpfung der bestehenden Rechte Gebäude entstehen, die den Gebäuden gleichen, die nach den Änderungsinhalten entstehen können. Insbesondere die Gebäude- und Traufhöhen sind – auch unter Berücksichtigung der erhöhten Dachneigung - weitgehend identisch. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, den Anregungen bezüglich der Beibehaltung der Dachneigung oder der Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m zu folgen.

#### 1.4 Anlieger Burgundenweg XX, 48429 Rheine; Schreiben vom 15. 06. 2020

##### Inhalt:

*„Die Mieter fühlen sich hilflos/machtlos gegenüber dem Bebauungsplan. Hier wird günstiger Wohnraum vernichtet. Die neue Bebauung wird eine höhere Miete zur Folge haben.*

*Seit der Bauungsplan in der Nachbarschaft bekannt geworden ist, machen sich Zukunftsängste breit. Die meisten Mieter sind sich um den Rheiner Wohnungsmarkt bewusst.*

*An dieser Stelle möchte ich gerne das Stimmungsbild der Mieter wiedergeben:  
Die einen möchten nicht schon wieder umziehen müssen. Weiter fürchten sie; so eine günstige Wohnung findet man nicht wieder.  
Die Anderen mögen die aufgelockerte Bebauung, mit den zu den Häusern gehörenden vorhandenen Bäumen und Grünflächen: Man wohnt hier ruhig, schön und grün, mit wechselnden Farben durch das Jahr.*

*Ältere Bewohner wissen jetzt nicht mehr wie es weitergeht.  
Wieder andere sagen: meine Meinung zählt doch nicht, da kann man nichts machen.  
Die vorhandenen Wohngebäude im Änderungsbereich, sind nicht leergezogen wie vielleicht von anderer Seite dargestellt wird.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan, wird in den Vorbemerkungen im Punkt 1 Anlass der Planung bemerkt: „insbesondere der Wärmeschutz entspricht nicht den heutigen Anforderungen ...“ Hierzu möchte ich sagen, dass die Fassade eine Wärmedämmung hat.*

*Auch werden die vorhandenen Erholungsflächen, bei dem geplanten Neubau erheblich reduziert. In der Planung bleibt dafür ein 3 Meter breiter Streifen zur Grundstücksgrenze hinter den Häusern.*

*Die Bäume und Grünflächen die für die geplanten Bauungen gerodet werden, fehlen an dieser Stelle dann für immer.*

*Herzlichen Dank für die Berücksichtigung der Anregungen.“*

#### Abwägungsvorschlag:

s. Abwägung zu Punkt 1.1

1.5 Anlieger Burgundenweg XX, 48429 Rheine;  
Schreiben vom 15. 06. 2020

#### Inhalt:

*„als direkte Nachbarn zum o.g. Bebauungsplan sind wir von dessen - für uns erheblichen - Auswirkungen direkt betroffen.*

*Der zurzeit gültige Bebauungsplan ist im Jahre 1983 rechtskräftig geworden und wurde im Rahmen der zurzeit vorhandenen Bebauung umgesetzt. Weitere Bebauung wurde nicht realisiert, wodurch die jetzige 7.Änderung faktisch einer Neuaufstellung mit einer sehr erheblichen Verdichtung durch Geschossbebauung in einem von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägtem Umfeld gleichkommt.*

*Durch die Festsetzung der Baugrenzen in so geringem Abstand zu den vorhandenen benachbarten Grundstücken werden diese durch einen möglicherweise komplett geschlossenen großen Baukörper faktisch erdrückt.*

*Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe und der geänderten Dachneigung können diese Baukörper faktisch mit drei Vollgeschossen umgesetzt werden, da das so ausbaubare Dachgeschoss eigentlich keine Einschränkungen in Hinblick auf die Ausnutzung darstellt. Eine solche Bebauung ist in dem hier vorliegenden Umfeld unüblich und fügt sich nicht in den vorhandenen Bestand ein.*

*Zudem lässt der Bebauungsplan so auch Giebelfassaden mit einer Gesamthöhe von bis zu 12 m direkt in einem Abstand von 3m zu unserem Grundstück zu, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung unserer Lebensqualität und einer Wertminderung unseres Grundstückes führt.*

*Bei einer Traufhöhe von 7m und dem voll ausbaubaren Dachgeschoss können Wohnraumfenster und Loggien entstehen, in denen sich die Kopfhöhe der dortigen Bewohner in einer Höhe von 8,0m bis 8,5m*

*über dem Niveau unseres Grundstückes bewegen, und das in einem derart geringen Abstand zu unseren Außenwohnbereichen. Deren Nutzung in einigermaßen akzeptabler Privatsphäre ist dann nicht mehr möglich.*

*Der möglicherweise geschlossene Baukörper liegt östlich unserer Grundstücke. Bei seiner Höhe von bis zu 12m werden unsere Gärten und Terrassen vollständig vor der Morgen- und Vormittagssonne verschattet. Das Frühstück im Sonnenschein ist dann für uns nicht mehr möglich.*

*Die jetzt auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Grünflächen werden von den dortigen Bewohnern im Sommer rege genutzt; es hängt Wäsche, Kinder spielen, Nachbarn treffen sich zum Grillen. Die mit dem Bebauungsplan zulässige Bebauung macht dieses zukünftig unmöglich. Der Baukörper wird nur durch einen verschwindend geringen Grünstreifen umfasst (schlimmstenfalls nur 3m). Die anderen Flächen sollen als Abstellflächen für PKW genutzt werden. Lediglich eine kleine Fläche soll einem Spielbereich dienen. Das erforderliche Fällen der noch vorhandenen Bäume wird zusätzlich die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner erheblich verringern.*

*Wir regen daher an und bitten darum,*

- die Baugrenzen um weitere 3m von unseren Grundstücken abzurücken*
- im Gegensatz "geschlossener Kästen" eine aufgelockerte Bebauung vorzusehen*
- durch die Festsetzung der Firstverläufe verbindlich auszuschließen, dass hohe Giebfassaden direkt zu den benachbarten Grundstücken hin entstehen und damit zu gewährleisten, dass wir als direkte Nachbarn zum Dachgeschoss auf die schräg verlaufende Dachfläche schauen und unsere Außenwohnbereiche nicht zusätzlich durch einen Giebel-First verschattet werden*
- die Dachneigung unverändert bei den maximal 35-Grad zu belassen und damit der geplanten erheblichen Wohnverdichtung entgegenzuwirken*
- in gleichem Zuge die mögliche Firsthöhe deutlich auf maximal 10m zu begrenzen*

*Wir bedanken uns ausdrücklich für Ihre konstruktive Auseinandersetzung mit unseren Anregungen.*

*Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Einganges unseres Einwandes im Beteiligungsverfahren."*

Ergänzende Stellungnahme  
Schreiben vom 28. 06. 2020  
Inhalt:

*In Ergänzung zu unserem Schreiben vom 15.06.2020 möchten wir zu dem o.g. Planverfahren konkrete Anregungen zur Verbesserung der Situation geben. Diese haben sich in gemeinsamer Abstimmung im Rahmen eines Ortstermins am Freitag vergangener Woche zusammen mit unseren Nachbarn ergeben.*

#### *1.) Lage der Baugrenzen, lebendige Innenräume*

*Dazu regen wir an, die jetzigen Baufelder komplett in Richtung der Engernstraße zu verschieben.*

*Parkraum kann dann seitlich entlang der beiden äußeren Grundstücksgrenzen oder in Teilen hinter den Gebäuden entstehen. So wird wertvoller Freiraum geschaffen, der von der Engernstraße abgewandt ist, von den zukünftigen Bewohnern als hochwertige Außenwohn- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann, durch Begrünung der bislang übertriebenen Versiegelung des Bodens entgegenwirkt und so auch einen dringend notwendigen Abstand der unterschiedlichen Wohnbereiche zueinander ermöglicht. Zudem entsteht dann aus Sicht der zukünftigen Bewohner ein offener heller Grün- und Freiraum in südwestlicher Richtung, der sonst minderwertig verbaut wäre.*

*Das Argument des zusätzlich benötigten Parkraumes kann nicht nachvollzogen werden, da die Nachbarschaft den Verkehrsraum der Engernstraße gerade nicht als zu sehr durch den ruhenden Verkehr beanspruchte Fläche wahrnimmt.*

### 2.) Gebäudehöhe, Klimaschutz

*Hierzu regten wir bereits die Begrenzung der Bauhöhe auf 10m an. Um trotzdem den gewünschten Zuwachs an Wohnfläche ermöglichen zu können, kann das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem Flachdach ausgebildet werden. Mit so einem zurückversetzten Staffelgeschoss mit einem Flachdach würden sich die Baukörper wesentlich besser in die vorhandene Umgebung einfügen, die zusätzliche Abstände zueinander tun ihr Übriges dazu.*

*Die Flachdächer können dann zeitgemäß begrünt werden. Dadurch würde ein Ausgleich zur vorgesehenen extremen Versiegelung des Bodens bei gleichzeitig deutlichem Gewinn für den Klimaschutz erzielt.*

*Solche Gebäudekonzepte mit Maßnahmen für den Klimaschutz können zudem aus energetischen Gesichtspunkten in Richtung "Niedrigenergie" optimiert werden. Mit den entsprechenden Nachweisen sind dann durch die KfW und andere "Töpfe" Förderungen und zinsgünstige Kredite möglich, die die erhöhten Baukosten in Teilen kompensieren und einen zu großen Anstieg der späteren Mieten vermeiden helfen.*

### 3.) Mietkosten, soziale Strukturen

*Die jetzigen Bewohner befürchten in den entstehenden Neubauten deutlich höhere Mietkosten. Durch den jetzt geplanten Abriss der Gebäude, die erst vor wenigen Jahren energetisch saniert wurden (!), wird günstiger Wohnraum für sozial schwache Bürger vernichtet. Die bereits durchgeführte energetische Sanierung verliert dadurch ihre Nachhaltigkeit.*

*Da die jetzigen Bewohner sich die dann zukünftigen Mieten in den neuen Wohnungen zum Teil nicht mehr leisten können, werden bestehende soziale Strukturen zerstört.*

*Aus diesen Gründen wird seitens der Nachbarschaft und der jetzigen Bewohner angeregt, die geplanten Abrisse nochmals kritisch zu hinterfragen.*

*Wir bedanken uns ausdrücklich für Ihre konstruktive Auseinandersetzung mit unseren Anregungen.“*

### Abwägungsvorschlag:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Verdichtung bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes möglich ist: Die Baufelder werden durch die Änderungsinhalte – bezogen auf die Längenausdehnung und Tiefe – nur geringfügig verändert. Der für die Gebäudedichte maßgebliche Wert – die Grundflächenzahl – wird mit 0,4 unverändert beibehalten. Auch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich nicht nur um die angesprochene Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. Reihenhäuser, sondern mit der Bebauung Teutonenweg 1 – 11 sind in Sichtweite zu den Grundstücken Engernstraße 14 – 22 drei Blöcke mit Geschosswohnungsbau vorhanden, die sogar in dreigeschossiger Bauweise errichtet worden sind. Die angesprochenen Reihenhäuser sind in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden, wobei einzelne Gebäudezeilen eine Länge von bis zu 50 m aufweisen. Diese Gebäudestruktur entspricht in der Längenausdehnung und der Geschossigkeit sowohl den auf Basis des bestehenden Planungsrechtes als auch den Änderungsinhalten möglichen Gebäuden. Mögliche neue Gebäude fügen sich deshalb auch auf Grund ihrer Ausprägung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Für das südliche Baufeld wird der Anregung einer Vergrößerung des Abstandes zu den westlich gelegenen Wohngebäuden gefolgt. Das Baufeld wird insgesamt um 3,00 m nach Osten verschoben, sodass hier ein Abstand von mindestens 6,00 m entsteht, entsprechend dem Abstand zwischen den vorhandenen Gebäuden und der westlichen Grundstücksgrenze. Der Plan zur zweiten öffentlichen Auslegung wurde entsprechend angepasst. Bei der südlichen Baugrenze wird der Abstand von mindestens 3,00 m beibehalten.

Darüber hinaus wird im ggf. durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren für eine Neubebauung der in Frage stehenden Flächen die Einhaltung der Abstandsflächen nach BauO NRW geprüft. Bei Einhaltung der sich auf dieser rechtlichen Basis ergebenden Abstandsflächen belegen Gerichtsurteile, dass die Nachbarinteressen in Bezug z.B. auf notwendige Belichtung ausreichend berücksichtigt werden.

Es wird festgestellt, dass der bestehende Bebauungsplan keinerlei Vorgaben bezüglich der Trauf- oder Firsthöhe enthält: Bei dem bisher festgesetzten Baufeld mit einer Gebäudetiefe von 14,00 m, einer Konstruktionshöhe von 3,00 m pro Geschoss, einer Drempelhöhe von 1,00 m und einer Dachneigung von 35° ergibt sich eine Firsthöhe von 12,00 m. Bei einer nach dem bestehenden Recht zulässigen Erhöhung der Drempelhöhe und Einplanung eines Gebäudesockels würde sich die Gebäudehöhe noch entsprechend erhöhen.

Bei dem südlichen Baufeld mit einer Gebäudetiefe von 12,00 m, einer Konstruktionshöhe von 3,00 m pro Geschoss und einer Drempelhöhe von 1,50 m errechnet sich eine Firsthöhe von ca. 11,50 m.

Diese Zahlen belegen, dass die durch die Änderung vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen den Werten entsprechen, die sich auch bei Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechtes ergeben könnten. Der Vergleich zwischen dem bestehenden Planungsrecht und den Inhalten des Änderungsplanes belegt insgesamt, dass bei Ausschöpfung der bestehenden Rechte Gebäude entstehen, die den Gebäuden gleichen, die nach den Änderungsinhalten entstehen können. Insbesondere die Gebäude- und Traufhöhen sind – auch unter Berücksichtigung der erhöhten Dachneigung - weitgehend identisch. Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Definition eines dritten Geschosses, findet sich – wie bereits erwähnt – in direkter Nähe zum Änderungsbereich Gebäude mit drei Vollgeschossen (Teutonenweg 1 – 11) bzw. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und großzügig ausgebautem Dachgeschoss (Alemannenallee 111). Die durch die Inhalte sowohl des bestehenden Planungsrechtes als auch der Änderungsinhalte mögliche Bebauung findet damit bereits Vorbilder in der maßgeblichen Umgebung.

Es wird festgestellt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan eine Vorgabe bezüglich der Hauptfirstrichtung enthält. Die Plandarstellung in der ersten Offenlage hat diese Vorgabe übernommen. Im Rahmen der zweiten Offenlage wurde diese Festsetzung so modifiziert, dass ein von Nord nach Süd verlaufender First als Hauptgebäuderichtung festgesetzt wird. Firste in West-Ost-Orientierung müssen in das Dach in Nord-Süd-Ausrichtung eingeschiffert werden. Damit wird sichergestellt, dass zu der Bebauung im Bereich Burgundenweg keine Giebel entstehen, sondern hier nur Traufseiten zulässig sind.

Es wird festgestellt, dass die geschilderte Situation – zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss – mit einer Kopfhöhe der Bewohner in einer Höhe von 8,0 m bis 8,5 m über Niveau der angrenzenden Grundstücke bereits auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes möglich ist. Bei Einhaltung des notwendigen Gebäudeabstandes auf Basis der BauO NRW bzw. den festgesetzten Mindestabstandes von 6,00 m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze im südlichen Baufeld geht aus einschlägigen Urteilen hervor, dass der Nachbarschutz sowohl in Bezug auf Rücksichtnahme als auch mögliche Verschattung eingehalten wird. Im Rahmen eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob

die Vorgaben der BauO NRW – zusätzlich zur Einhaltung der Baugrenzen – eingehalten werden. Als Ergebnis beider Vorgaben erfolgt die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.

Es wird festgestellt, dass sowohl der aktuell bestehende Bebauungsplan als auch der Änderungsplan den für die maximal zulässige Bebauung maßgeblichen Wert – die Grundflächenzahl – mit 0,4 festsetzt. Demnach kann maximal 40% des Baugrundstücks mit Wohngebäuden bebaut werden. Dieser Wert wird von den zurzeit auf dem Grundstück vorhandenen Gebäuden nicht erreicht, bei einer Neubebauung könnte dieser Wert jedoch – auch ohne Bebauungsplanänderung – ausgenutzt werden. Die angesprochenen Freiflächen – sind mit Ausnahme der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume – planungsrechtlich nicht gesichert: Auf Grund der Rechtsgrundlage des bestehenden Planes können die verbleibenden Flächen vollständig mit Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen etc. versiegelt werden. Damit liegt gegenwärtig der Fortbestand des Status Quo in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Durch die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung wird die Versiegelung jedoch auf insgesamt maximal 60% der Grundstücksfläche begrenzt. Damit bringt die Bebauungsplanänderung in Bezug auf die zulässige Versiegelung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Rechtslage. Der Forderung nach einem zusätzlichen Abrücken von der Grundstücksgrenze wird wie dargestellt, für das südliche Baufeld gefolgt. Zusätzlich wird – wie bereits erwähnt – im Rahmen eines ggf. gestellten Bauantrages für die Neubebauung der in Frage stehenden Grundstücke der notwendige Abstand nach Abstandsrecht NRW geprüft wird. Bei Einhaltung dieses Abstandes geht die Rechtsprechung davon aus, dass die notwendige Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung erfolgt.

Es wird festgestellt, dass der bestehende Bebauungsplan mit der Festsetzung „Einzelhäuser“ zur Bauweise die Möglichkeit bietet, Mehrfamilienhäuser bis zu einer Länge von 50 m aneinander zu bauen. Diese Möglichkeit wurde bisher nicht ausgenutzt. Das Grundstück der Einwänder liegt in einem Bereich, wo sowohl das bestehende Baufeld als auch die Planinhalte durch das festgesetzte Baufeld die Längenausdehnung auf maximal 30,5 m begrenzt. Diese Ausdehnung wird vor dem Hintergrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Reihenhausbebauungen für verträglich gehalten.

Der Anregung hinsichtlich der Firstverläufe wird gefolgt, der Änderungsplan wird entsprechend ergänzt.

Wie aus der bereits erläuterten Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechtes mit den Änderungsinhalten hervorgeht, bestehen zwischen beiden Vorgaben keine erheblichen Unterschiede in Bezug auf mögliche Gebäudeformen, First- und Traufhöhen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das bestehende Planungsrecht entsprechend der Anregung erheblich einzuschränken. Insgesamt wird die mit dem Bebauungsplan vorgezeichnete Nachverdichtung des Bereiches aus gesamtstädtischer Sicht für sinnvoll angesehen, da bestehende Wohnbauflächenpotentiale ausgenutzt werden. Dadurch wird tendenziell der Verbrauch von freiem Landschaftsraum für die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum vorgebeugt. Darüber hinaus finden sich mit den Gebäuden Teutonenweg 1 – 11 dreigeschossiger Wohnungsbau in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich, sodass auch ein Einfügen der auf Grund der Inhalte des Bauleitplanes möglichen Gebäude in die Nachbarschaft gewährleistet ist.

Ergänzende Stellungnahme vom 28. 06. 2020

#### 1. Lage der Baugrenzen, lebendige Innenräume

Bei einer Neubebauung der Fläche – unabhängig von den Inhalten der Bebauungsplanänderung – ist eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung denkbar, wodurch eine gegenüber der heutigen Situation deutlich höhere

Zahl an Wohneinheiten und damit auch notwendigen Stellplätzen entstehen könnte. Das dem Bebauungsplan und der Änderung zu Grunde liegende Konzept geht davon aus, dass die Stellplätze nach Möglichkeit direkt entlang der Engernstraße angeordnet werden. Eine entsprechende Vorgabe enthält der Änderungsplan durch Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze. Der Vorschlag, die Stellplätze zwischen den neuen und den vorhandenen Wohngebäuden am Burgundenweg zu platzieren, hätte zur Folge, dass sowohl die Wohngärten der Gebäude am Burgundenweg als auch die Wohnbereiche der neu projektierten Gebäude von den Emissionen der Stellplatzanlage belastet würden. Bei der Vielzahl der möglichen Wohneinheiten und der dazugehörigen Stellplatzanzahl würde hier eine erhebliche Belästigung der Wohnbereiche entstehen. Der entsprechenden Anregung zur Verschiebung der Gebäude und der Stellplätze wird deshalb nicht gefolgt.

## 2. Gebäudehöhe, Klimaschutz

Es wird festgestellt, dass aus städtebaulicher Sicht Gebäude mit sog. Staffelgeschoss sich nicht in die nähere Umgebung des Änderungsbereiches einfügen. Im gesamten Wohnquartier findet sich kein Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern. Die Dachlandschaft im Umfeld der Grundstücke Engernstraße 14 – 22 wird geprägt von Satteldächern in unterschiedlicher Ausprägung. Darüber hinaus werden bei Staffelgeschossen in der Regel großzügige Dachterrassen angelegt, von denen ein ungehinderter Blick in die Nachbargärten möglich ist. Zusätzlich werden bei Staffelgeschossen großflächige, bodentiefe Fenster ermöglicht, die das Gefühl der Beobachtungsmöglichkeit für die angrenzenden Wohngärten verstärken kann. Entsprechende Äußerungen von Betroffenen in vergleichbaren baulichen Situationen sind bei der Verwaltung vorgetragen worden.

Der Vergleich der in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung/Versiegelung mit den Inhalten des Änderungsplanes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht maßgeblich. Vielmehr müssen die Inhalte des bestehenden Planungsrechtes – auch wenn sie bisher nicht ausgenutzt worden sind – mit den Inhalten der Planänderung verglichen werden. In diesem Zusammenhang ist bereits darauf hingewiesen worden, dass durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung der mögliche Versiegelungsgrad der Flächen auf insgesamt maximal 60% begrenzt wird, gegenwärtig ist noch eine vollflächige Versiegelung möglich.

Die angesprochene Fördermöglichkeit ist nicht abhängig von der Gebäudeform/Dachform. Auch für Gebäude mit geneigten Dächern können KfW-Mittel abgerufen werden.

## 3. Mietkosten, soziale Strukturen

Es wird festgestellt, dass der Abbruch und die Neubebauung der Wohngebäude in der Entscheidungsbefugnis des Gebäudeeigentümers liegen. Der Eigentümer ist verpflichtet, Ersatzwohnraum für seine Mieter anzubieten oder zu suchen. Planungsrechtlich besteht keine Möglichkeit, die bestehenden Sozialstrukturen zu sichern. Auch bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes ist eine gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand verdichtete Bebauung möglich wie bereits mehrfach ausgeführt.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. (§ 13 b Satz 1 B. und) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

### 2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48563 Steinfurt; Inhaltlich gleichlautende Stellungnahmen vom 26. 03. 2020 und vom 20. 09. 2021

## Inhalt:

*„Zur o.g. Planung nehme ich aus artenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:*

*Konflikte mit dem Artenschutz können auf Grundlage des vorliegenden Antrags nicht vollständig ausgeschlossen werden.*

*Anhand der Fotos der Artenschutzprüfung ist ersichtlich, dass eine Kontrolle der Bäume im belaubten Zustand stattfand. Es ist daher darzulegen, ob durch die Kontrolle ein Vorhandensein von Horsten und Höhlen sicher ausgeschlossen werden konnte. Anderenfalls ist zu prüfen, ob es durch die geplante Maßnahme zu einer Beeinträchtigung von planungsrelevanten Höhlenbrütern kommen kann. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vogelarten, die im Rahmen einer worst-case-Betrachtung nicht sicher ausgeschlossen werden können, als reale Vorkommen betrachtet werden müssen. Daraus kann sich gegebenenfalls die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben.*

*Hinsichtlich der Beseitigung der Gebäude wird auf das „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite [www.kreissteinfurt.de/naturschutz](http://www.kreissteinfurt.de/naturschutz) verwiesen. Sollten Zweifel über das Vorkommen von geschützten Arten bestehen, wird eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter vor der Beseitigung empfohlen.*

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

## Abwägungsvorschlag:

Bezüglich der Kontrolle von Bäumen auf das Vorhandensein von Horsten und Höhlen wird festgestellt, dass die Kontrolle im Herbst (23. 10. 2019) stattgefunden hat. Bei den Bäumen hatte deshalb bereits der Laubfall begonnen bzw. einzelne Bäumen wiesen so gut wie keine Belaubung mehr auf. Beleg hierfür sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung enthaltenen Abbildungen 6 und 7. Die Aussage, dass bei der genannten Ortsbegehung in den Bäumen weder Horste noch Höhlen festgestellt wurden, ist deshalb nicht anzuzweifeln.

Unter Punkt 5.2.2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass für alle aufgeführten planungsrelevanten Arten ein Brutvogelvorkommen nicht anzunehmen ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bezüglich des möglichen Vorkommens von geschützten Arten wird ebenfalls auf die Aussagen der Artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen: bei der bereits erwähnten Ortsbegehung wurden bei den Putzfassaden der Gebäude im Änderungsbereich keine sichtbaren Flugöffnungen oder Spalten festgestellt, die auf Fledermausquartiere hinweisen könnten (s. S. 6, letzter Absatz). Auch auf Seite 9 der Analyse wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich auf der untersuchten Vorhabenfläche zwar Gebäude befinden, die aber, nach Inaugenscheinnahme, eine geschlossene Gebäudehülle aufweisen und deshalb als Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten nicht in Betracht zu ziehen sind.

Der Anregung, einen Fachgutachter vor der Beseitigung der Gebäude einzuschalten, wird deshalb nicht gefolgt.

2. Fachbereich Grün, Technische Betriebe Rheine AöR, Am Bauhof 2 – 16, 48431  
Rheine;  
Stellungnahme vom 12. 05. 2020

## Inhalt:

„Ich würde es begrüßen, wenn zusätzliche Festsetzungen zum Baumschutz getroffen würden. Ich habe mich dazu an den Formulierungen orientiert, die wir für die derzeit ebenfalls laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 „Gellendorfer Mark – West“ erstellt hatten.

*bestehende Festsetzung:*

*4.1 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.*

*Ergänzungen Twesten, TBR –Grün:*

*Vor der Entfernung eines geschützten Baumes ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen. Gleiches gilt vor der Ausführung von Schnittmaßnahmen, mit denen die natürliche Gestalt der geschützten Bäume verändert oder deren weiteres Wachstum beeinträchtigt werden könnte. Anzahl und Umfang von Ersatzanpflanzungen oder konkrete Auflagen für die Ausführung von Schnittmaßnahmen, werden von der Stadt Rheine auf Grundlage der Regelungen der geltenden Baumschutzsatzung festgelegt und im Bescheid auf Ausnahme oder Befreiung von der Baumschutzsatzung verbindlich auferlegt. Die Auflagen sind vom Antragsteller zu beachten und umzusetzen.*

*zusätzliche Festsetzung zu Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen:*

*Gemäß der zu beachtenden Fachnorm DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sind im gesamten Zeitraum von Abriss, Räumungs- oder Bauarbeiten die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge und Baumaschinen durch einen standfesten Zaun mit einem Abstand von 1,50 m zur Außenseite der Baumkrone (Kronentraufe) zu schützen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden und den Wurzelbereich zu schützen, müssen die ggfs. belasteten Flächen möglichst klein gehalten werden. Zwingend zu befahrende oder zu belastende Flächen, sind mit einem druckverteilenden Vlies und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken, auf die eine feste Auflage aus Bohlen o.ä. zu legen ist.*

*Im Kronentrauf- und Wurzelbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume darf eine Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Im Einzelfall kann nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle für den Vollzug der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine auch eine Verlegung in offener Bauweise erfolgen, sofern für die Aufgrabung ein Erdstoffsauger verwendet und das Wurzelwerk erhalten und vor Beschädigungen geschützt wird. Letzteres gilt grundsätzlich auch für den Einbau ggf. erforderlicher Revisionsschächte, die jedoch nach Möglichkeit außerhalb der Kronentraufbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes angeordnet werden sollen.*

*Für die Befestigung von notwendigen Zufahrten oder Stellplatzflächen, die sich im Kronentrauf- und Wurzelbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume befinden, ist ausschließlich versickerungsfähiges Material, wie z. B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster zu verwenden.“*

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, die textliche Festsetzung Nr. 4.1 wurde zur zweiten Offenlage der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 entsprechend ergänzt.

2.3 Stadt Rheine, Bauordnung/Kampfmittelräumung, Klosterstr. 14, 48431 Rheine:  
Stellungnahme vom 26. 08. 2021

Inhalt:

*„Der Bereich Engernstraße 14 – 22 liegt nicht in einem Gebiet, das auf Kampfmittel schließen lässt. Allgemeines: ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“*

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, in Die zeichnerische Darstellung für den Satzungsbeschluss wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.