

Vorlage Nr. 375/08

- Betreff: **1. Änderung u Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 144,
 Kennwort: "Goethestr./Schillerstr.", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses**
- III. Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			25.09.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			28.10.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

-

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

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

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 17. Juni bis einschließlich 17. Juli 2008 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung und -ergänzung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -ergänzung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

Zusätzlich ist die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung für das auf Grundlage der Inhalte der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes geplante Wohn- und Geschäftshaus als Anlage 7 beigelegt, das Bestandteil der Begründung ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Beratung der Stellungnahmen

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

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

2.1 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 17. 07. 2008

Inhalt:

„gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Technischen Betriebe Rheine AöR im Hinblick auf die Altlastenproblematik Bedenken. Die Bedenken wurden bereits in der Stellungnahme des Fachbereiches 5 – Altlasten – vom 10. 12. 2007 dargelegt. Die damaligen Bedenken wurden in dem jetzt vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt.

Nachfolgend ist die damalige Stellungnahme mit der erneuten Bitte um Berücksichtigung aufgeführt:

Im dritten Satz des letzten Absatzes im Abschnitt 4.8 ist für mich die Frage des „Beobachters“ unklar. Eine Beobachtung ist keine Sanierung. Ich erwarte folgende Formulierung als Ersatz für den dritten Satz:

„Hierbei werden chlorierte Kohlenwasserstoffe vor Ort durch eine reaktive Wand abgebaut und der Fortschritt des Abbaus beobachtet.“

Das Versickern von Oberflächenwasser ist wegen der Altlastenproblematik im B-Plan ausgeschlossen (vorletzter Satz des letzten Absatzes im Abschnitt 4.8). Trotzdem steht im Absatz 5.2 zweiter Absatz wie auch in der 2. textlichen Festsetzung, dass die Feuerwehrumfahrt nicht vollflächig versiegelt werden darf, „sondern durch entsprechendes Material - etwa Rasengittersteine – ist sicherzustellen, dass eine Durchlässigkeit der Flächen gegeben ist“.

Diese Formulierung widerspricht dem Altlastenansatz, möglichst keine zusätzlichen Oberflächenwassereinleitungen im Bereich der CKW-Fahne zuzulassen, um die on-site-Sanierung nicht zu stören.

In der Stellungnahme vom 10. Dezember 2007 hatte ich geäußert, dass ich einen Textvorschlag zur Behebung des Widerspruchs erwarte. Da dies anscheinend nicht möglich war/ist, erwarte ich folgende Textänderungen:

„Die Feuerwehruzufahrt ist entweder als Schotterrasenfläche anzulegen oder zu pflastern/versiegeln und dabei mit Einläufen zu versehen, die das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuleiten.“

Als Hinweis für Gründungsarbeiten im Bereich der CKW-Fahne bitte ich folgende zusätzliche textliche Festsetzung aufzunehmen:

„Grundwasserabsenkungen während einer Bauphase bedürfen der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt).“

Ansonsten gibt es keine Bedenken und Anregungen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Technischen Betriebe Rheine AöR in Hinblick auf die Altlastenproblematik Bedenken bestehen.

Es wird festgestellt, dass die im Schreiben vom 10. 12. 2007 dargelegten Inhalte keine Änderung der Begründung oder des Planinhaltes bedingen, es erfolgte deshalb – wie in einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB üblich – keine Benachrichtigung des Fachbereiches 5 – Altlasten.

Inhaltlich ist festzustellen, dass die angesprochene Formulierung wörtlich aus der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan entnommen worden ist. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens ist weder vom Fachbereich 5 – Altlasten noch von der Unteren Abfallbehörde – Kreis Steinfurt als für Altlasten zuständige Fachbehörde die entsprechende Textstelle moniert worden. Auch im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ist der Kreis Steinfurt als Untere Abfallbehörde beteiligt worden und hat wiederum keine Bedenken gegen die in der Begründung enthaltene Formulierung vorgetragen. Der entsprechende Absatz ist eindeutig formuliert: „Hinsichtlich des Standortes Reinigung Nieweler wird seit mehr als 10 Jahren eine Gefahrenabwehrmaßnahme durchgeführt durch eine Grundwassersanierungsanlage. Hierbei wird das Grundwasserschadensbild durch chlorierte Kohlenwasserstoffe beobachtet“. Es wird deutlich, dass sich das Beobachten nicht auf die Sanierung bezieht, sondern auf das Grundwasserschadensbild, namentlich die Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen. Eine Umformulierung der Begründung erfolgt deshalb nicht.

Hinsichtlich der angesprochenen Feuerwehrumfahrt ist der Gesamtzusammenhang zu betrachten: Für die Abstandsfläche zwischen den projektierten Gebäuden im Mischgebiet und den südlich angrenzenden Wohngrundstücken ist im Planentwurf eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist Bestandteil der aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche. Zusätzlich wird über diese Festsetzung verhindert, dass auf der Fläche Abstellflächen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes entstehen. Bei der Erstellung des Planentwurfes stand die Form des Brandschutzes für die neu zu erstellenden Bauvorhaben noch nicht fest, der Planentwurf nahm deshalb die Möglichkeit der Anlage einer Feuerwehrumfahrt auf. Da diese Feuerwehrumfahrt jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden sollte ohne den Grüncharakter zu stören, ist die angesprochene Festsetzung gewählt worden: durch die Forderung nach einer nicht vollflächigen Versiegelung soll sichergestellt werden, dass der Charakter einer Grünfläche beibehalten werden kann. Bei den Festsetzungen handelt es sich somit nicht um einen Widerspruch, sondern um eine exakt gewollte planungsrechtliche Vorgabe. Durch Beibehaltung des Grünflächencharakters und Ausbau mit Rasengittersteinen wird das anfallende Regenwasser einer natürlichen Versickerung zugeführt. Die natürliche Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 nicht vollständig ausgeschlossen, vielmehr müssen 40% der Grundstücksfläche von (Haupt-)Gebäuden freigehalten werden. Der Wert von 0,6 für die Grundflächenzahl entspricht der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Mischgebiete. Ein vollständiger Ausschluss des Einbringens von Regenwasser in das Grundwasser ist deshalb planungsrechtlich nicht möglich. (Zusätzliche An-

merkung: Der zwischenzeitlich vorliegende Bauantrag verzichtet auf die Anlage einer Feuerwehrumfahrt im Bereich der festgesetzten Grünfläche).

Der erstmalig im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 bzw. im 1. Änderungsverfahren vorgetragenen Anregung hinsichtlich von Grundwasserabsenkungen während Bauphasen wird entsprochen durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Änderungsentwurf entsprochen.

2.2 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 15. 07. 2008

Inhalt:

„zum o.g. Planungsvorhaben werden folgende Anregungen aus dem Immissionschutz vorgetragen:

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist von der Ingenieurgesellschaft Zech eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen worden (schalltechnischer Bericht Nr. LL4226.1/01 vom 20. 02. 2008).

Die prognostizierten Beurteilungspegel erreichen dabei zum Teil genau den Immissionsrichtwert der TA Lärm (z.B. IP 01).

Bei der Beurteilung des südlichen Parkplatzes wurde auf Angaben des Planers x hinsichtlich der Fahrzeugfrequentierung zurückgegriffen.

Die angegebenen Zahlen sind meines Erachtens zu niedrig angesetzt. Bei einer Nettoverkaufsfläche von 590 m² (Apotheke, Zoobedarf, Drogerie, Friseur) dürften sicherlich mehr als 12-14 Fahrzeuge den Parkplatz pro Stunde anfahren, zumal pessimale Ansätze zu wählen sind.

Mit Werten zu rechnen, die einem Möbelfachmarkt gemäß der bayerischen Parkplatzlärmstudie entsprechen, führt meines Erachtens zu einer Unterbewertung der gegebenen Situation.

Bezüglich haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage) und deren Lage sind keinerlei Angaben gemacht worden.

Ich rege an, die v.g. Punkte mit dem Gutachter zu klären.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Schallemissionen ist in der Weise gefolgt worden, als der Gutachter die Lärmsituation nochmals untersucht hat. Der Gutachter hat Höchstgrenzen von PKW-Frequentierungen für die infrage stehende Stellplatzanlage ermittelt, um in der Summe mit den Gewerbelärmeinwirkungen des auf der Nordseite des Änderungsbereiches gelegenen Nahversorgungszentrums eine Einhaltung der einschlägigen Richtwerte zu gewährleisten. Als Ergebnis dieser Begutachtung ergibt sich eine Bewegungshäufigkeit von maximal N = 610 Bewegungen in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Dies entspricht der An-

und Abfahrt von 305 PKW pro Tag. Eine telefonische Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter für Immissionsschutz beim Kreis Steinfurt ergab, dass bei einer Übernahme dieses Wertes in den Bebauungsplanentwurf den bisher vorgetragenen Anregungen Rechnung getragen wird. Die textlichen Festsetzungen werden deshalb entsprechend ergänzt; im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung dieses Grenzwertes nachzuweisen.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 109/08) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die ergänzende Festsetzung, dass auf der südlich der Salzbergener Straße festgesetzten Stellplatzanlage in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr eine Bewegungshäufigkeit von 610 Bewegungen (entsprechend 305 an- und abfahrende PKW) zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden darf, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch den klarstellenden Hinweis nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o.g. Änderung ebenfalls zugestimmt haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und -ergänzung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514) wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.