

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 014/25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort: "Bültstiege 15", der Stadt Rheine

Abwägungsentwurf: Stand: 21.01.25

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, "Bültstiege 15"

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 02.01.2023 - 20.01.2023

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1. Anlieger Bültstiege.

Stellungnahme, Erstellt am: 30.11.2022

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem Grundstück Bültstiege 15 soll ein Neubau entstehen, der sich über einen Teil des ehemaligen Parkgeländes und dem ehemaligen Grundstück Hermes erstrecken soll.

Geplant ist für die künftigen Bewohner eine Tiefgarage unter dem Neubau, deren Zuwegung an der Seite vorgesehen ist, wo sich ein paar geschützte alte Eichen befinden.

Selbst wenn die notwendigen Baugeräte für die Aushebung und Zuwegung der Tiefgarage und des Neubaus noch so installiert würden, dass die Bäume nicht beschädigt werden können, bleibt doch die ernstzunehmende deutliche Sorge, ob der Sicherheitsabstand insgesamt zu den sehr wertvollen Bäumen dabei so zu garantieren ist, dass genügend Raumabstand verbleiben wird, um das Wurzelwerk und die Wasseraufnahme der Bäume unbeschadet zu lassen.

Auch Fachleute haben uns versichert, dass unsere Bedenken mehr als berechtigt sind. Wie auch immer muss für den Erhalt des alten Baumbestandes der jetzige Mindestabstand von 8m (5m Abstand Bäume – Grundstücksgrenze und 3m Abstand Grundstücksgrenze – Versiegelung /Hausbau oder Zufahrt) gewährleistet sein.

Insofern wäre es also geboten auf eine Tiefgarage unter dem Neubau gänzlich zu verzichten und eine andere Lösung zu finden. Da Bäume nicht reden können, bitten wir für sie um Ihre Einsicht.“

Ergänzung zur Stellungnahme vom 30.11.2022, Erstellt am: 06.12.2022

Inhalt:

„sollte sich der Ausschuss bei seiner im Frühjahr zu treffenden Entscheidung eine Genehmigung für den Bau einer Tiefgarage unter dem Neubau an der Bültstiege 15 aussprechen, erwarten wir, dass die Stadt Rheine ein Gutachten eines unabhängigen Gutachters vorlegen kann, aus dem klar und deutlich hervorgeht, dass die geschützten Bäume zwischen dem Grundstück Bültstiege 15 und dem Timmermanhaus durch den Bau bzw. die Tiefgarage als solche und auch durch eine eventuelle Zuwegung zur Tiefgarage nicht gefährdet werden können. Ein Ausschuss, der im Namen Umwelt und Klimaschutz führt, wird sicher mit dieser Problematik besonders sensibel umgehen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung hat für den ersten Abschnitt der geplanten Tiefgaragenzufahrt bereits die Auflage erteilt, einen Suchgraben entlang der derzeitigen Grundstücksgrenze, von der Bültstiege bis zur Rückseitenflucht des abzureißenden Bestandsgebäudes freilegen zu lassen, um sicherzustellen, dass kein stärkeres Wurzelwerk der drei zu schützenden Alteichenbäume vorhanden ist. Dieser Suchgraben musste in der Tiefe der Aufbaustärke der geplanten Zufahrt (Pflasterung plus Tragschichtaufbau) entsprechen.

Die Freilegung des Suchgrabens hat ergeben, dass keine Wurzeln mit Durchmesser > 3 cm freigelegt oder gekappt wurden. Es ist somit festzustellen und zu belegen, dass in dieser Tiefe kein für die Standsicherheit und Versorgung der Eichengruppe relevantes Wurzelwerk vorhanden ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit der Herstellung der Tiefgaragenzufahrt keine schwerwiegenden Eingriffe in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Alteichen-Baumgruppe erfolgen werden. Die Herstellung eines „Wurzelvorhanges“ gem. DIN 18920 ist nicht erforderlich. Allerdings muss die erforderliche Baugrube hier zwingend mit einem senkrechten Verbau erstellt werden.

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

2.1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3)

Stellungnahme, Erstellt am: 09.01.2023

Inhalt:

„gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken bzw. Einwände.

Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet/ befinden sich

- *im Bereich eines militärischen Flugplatzes Rheine*
- *im Bereich eines militärischen Zuständigkeitsbereiches*
- *in einem militärischen Bauschutzbereich Rheine*
- *im Bereich einer Emissionsschutzzone*

Die Belange der Bundeswehr sind somit ggf. mehrfach berührt

Die Beschränkungen aufgrund militärischen Luftverkehrs ergeben sich hier aus §§ 12, 14, 18a LuftVG.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

In welchem Umfang Belange der Bundeswehr betroffen sind, kann ich erst feststellen, wenn im Rahmen z.B. eines Bauantrages, Bebauungsplanes, eines Antrages nach dem BImSchG, etc. konkrete Bereiche mit allen notwendigen Daten ausgewiesen werden. Erst dann ist es möglich in Rücksprache mit meinen zu beteiligenden militärischen Fachdienststellen, eine dezidierte Stellungnahme vorzulegen.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es auf Grund der Nähe zu der in den genannten Bereichen verlaufender militärischen Luftverteidigungsanlagen oder Richtfunkstrecken zu Auflagen sowie zu Ablehnungen von Anträgen kommen kann.

Ich bitte Sie, mich im Verfahren weiter zu beteiligen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Verfahren wird erfolgen.

2.2. Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

Stellungnahme, Erstellt am: 16.01.2023

Inhalt:

„zu dem 0. g. Bebauungsplanentwurf haben wir keine Anregungen oder Änderung vorzubringen.

Hinweis zur Stromversorgung.

Im Bereich der Planungsfläche befindet sich eine Trafostation zur öffentlichen Stromversorgung (Flurstück 631). Die Trafostation kann zurückgebaut werden; anstelle der Trafostation muss im Bereich des Flurstücks 584 / Bültstiege ein neuer Kabelverteilerschrank errichtet werden. Die Regelungen hierzu können im Zuge des Grundstücksverkaufs der Flurstücks Fläche 631 erfolgen. Innerhalb des Flurstücks 813 befindet sich ein Niederspannungs- und ein Straßenbeleuchtungskabel, diese sind Im Vorfeld zur Bebauung umzulegen oder außer Betrieb zu nehmen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

2.3. Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität

Stellungnahme, Erstellt am: 19.01.2023

Inhalt:

„zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftsplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß der Abbildung in Kapitel II.1 der Begründung eine Überschneidung der Baugrenze für die Tiefgaragenzufahrt mit dem Kronenbereich des Baumbestandes gibt. Aus fachlicher Sicht ist der Erhalt der Bäume nur gewährleistet, wenn die Baugrenzen mindestens außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches liegen und eine Versiegelung (auch eine Teilversiegelung) ausgeschlossen wird.

Sofern ein Erhalt der Bäume angestrebt wird, wird empfohlen, die Baugrenzen außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches festzusetzen.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung ist zu überprüfen und zu erläutern, ob das abzureißende Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten aufweist. Ebenso ist das Eintreten der Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich der geplanten Gehölzfällungen auszuschließen. Dazu sind die Gehölze im unbelaubten Zustand hinsichtlich ihres Quartierpotenzials zu untersuchen: Es ist darzulegen, ob potenzielle wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) an den betroffenen Bäumen vorhanden sind. Außerdem sind Angaben zum Brusthöhendurchmesser und zur Baumart beizufügen. Der Ausschluss möglicher Vorkommen ist ausführlich zu begründen.

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

Auskunft erteilt Frau XXX, Tel.: 02551 69-XXX

Wasserwirtschaft

*Unter Bezug auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz sind die Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Belangen um Aussagen zum Thema Hochwasser, Starkregen und Überflutungsschutz zu ergänzen.
Ebenfalls sind Angaben zur geplanten Entwässerung zu ergänzen.*

Auskunft erteilt Frau XXX, Tel.: 05482 70-XXX'

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu Naturschutz und Landschaftsplanung:

Der Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung hat für den ersten Abschnitt der geplanten Tiefgaragenzufahrt bereits die Auflage erteilt, einen Suchgraben entlang der derzeitigen Grundstücksgrenze, von der Bültstiege bis zur Rückseitenflucht des abzureißenden Bestandsgebäudes freilegen zu lassen, um sicherzustellen, dass kein stärkeres Wurzelwerk der drei zu schützenden Alteichenbäume vorhanden ist. Dieser Suchgraben musste in der Tiefe der Aufbaustärke der geplanten Zufahrt (Pflasterung plus Tragschichtaufbau) entsprechen.

Die Freilegung des Suchgrabens hat ergeben, dass keine Wurzeln mit Durchmesser > 3 cm freigelegt oder gekappt wurden. Es ist somit festzustellen, dass in dieser Tiefe kein für die Standsicherheit und Versorgung der Eichengruppe relevantes Wurzelwerk vorhanden ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit der Herstellung der Tiefgaragenzufahrt keine schwerwiegenden Eingriffe in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Alteichen-Baumgruppe erfolgen werden. Die Herstellung eines „Wurzelvorhanges“ gem. DIN 18920 ist nicht erforderlich. Allerdings muss die erforderliche Baugrube hier zwingend mit einem senkrechten Verbau erstellt werden.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung I und II hat ergeben, dass vorhabenbedingt derzeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Eine ausführliche Begründung ist den entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

Wasserwirtschaft:

Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Belangen zum Thema Hochwasser, Starkregen und Überflutungsschutz sowie Angaben zur geplanten Entwässerung werden in der Begründung ergänzt.

2.4. LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

Stellungnahme, Erstellt am: 17.01.2023

Inhalt:

„aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Begründung und den Textlichen Festsetzungen beigefügt.

2.5. LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)

Stellungnahme, Erstellt am: 17.01.2023

Inhalt:

„vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung an dem Planverfahren zum Bebauungsplanentwurf VEP 12, Bültstiege 15, in welchem der planungsrechtliche Rahmen für eine innerstädtische Nachverdichtung geschaffen wird.

Für das weitere Verfahren weisen wir darauf hin, dass sich das Baudenkmal am Timmermanufer 170 in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet. Gemäß § 3 DSchG sind "[d]ie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen". Das Rücksichtnahmegebot des Abwägungsbelangs zielt darauf ab, dass "die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind".

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Denkmals sind darüber hinaus gem. § 9 Abs. 2 DSchG erlaubnispflichtig, wenn sich die Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken.

Wir halten es daher für erforderlich, mögliche Auswirkungen auf das Baudenkmal frühzeitig anhand beurteilungsfähiger Visualisierungen und Schnitte abzuschätzen und Festlegungen im vorhabensbezogenen Bebauungsplan wie auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zu treffen, die einer Beeinträchtigung des Denkmals entgegenwirken. Bei der Prüfung sind insbesondere die Höhenentwicklung und Kubatur des vorgesehenen Neubaus, dessen vorgesehene Oberflächengestaltung und städtebauliche Stellung im Zusammenspiel mit dem Denkmal zu prüfen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt. In Rücksichtnahme auf das Baudenkmal am Timmermanufer 170 wurde die Planung so angepasst, dass die Gebäudefassade in Richtung dieses Denkmals in Teilen zurückspringt. Weiterhin wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Baulinie festgesetzt, die eine Überschreitung, und damit ein näheres Heranrücken, ausschließt. Des Weiteren ist anhand des Schnitts und der Ansichten erkennbar, dass sich die Höhenentwicklung des Vorhabens in Richtung des Baudenkmals von einer IV-Geschossigkeit runter auf eine III-Geschossigkeit anpasst um einen angemessenen Übergang zu schaffen.

Des Weiteren wird die Fassade mit einem hellroten/natursteinfarbenen Verblendmauerwerk, anlehnend an das Baudenkmal, gestaltet, um ein städtebauliches Zusammenspiel der beiden Gebäude zu schaffen.

2.6. Stadt Rheine: FB 5.71 - Vermessung/Bodenordnung

Stellungnahme, Erstellt am: 11.01.2023

Inhalt:

„zum oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Begründung Seite 3, Kapitel 2, 3. Absatz: als zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche wird das Flurstück 814 (derzeit bebaut) nicht genannt und fehlt m.E. in der Auflistung.“

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

2.7. Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung

Stellungnahme, Erstellt am: 18.01.2023

Inhalt:

„Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Hinweise:

- *Anfallendes Schutz- und Regenwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.*
- *Der vorhandene Grundstücksanschluss ist zu nutzen.*
- *Beim Abbruch des Altgebäudes ist diese Anschlussleitung für die Übergangszeit bis zum Neuanschluss auf dem Grundstück fachgerecht zu verschließen.*
- *Es ist sicherzustellen, dass bei Starkregen angrenzende Grundstücke - insbesondere das Richtung Ems tiefer liegende Grundstück - nicht überflutet werden“*

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Begründung beigefügt.

2.8. Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung

Stellungnahme, Erstellt am: 10.01.2023

Inhalt:

„die Neubebauung erfolgt innerhalb eines bereits bebauten Grundstückes im voll erschlossenen Innenstadtbereich. Sofern keine Änderungen an der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Straße geplant sind, kann die Abfallentsorgung in diesem Bereich weiterhin problemlos sichergestellt werden.

Zum vorliegenden B-Planänderung erfolgt daher keine weitere Stellungnahme von Seiten der Abfallentsorgung.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken:

1. Amprion GmbH
2. Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)
3. Feuer- und Rettungswache

4. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster
5. Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)
6. Westnetz GmbH: Regionalzentrum Ems-Vechte

Keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung)
2. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
3. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
4. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
5. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
6. RWE Transportnetz Strom GmbH
7. Stadt Rheine: FB 3 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung
8. Stadt Rheine: FB 4.10 – Grundstücksmanagement
9. Stadt Rheine: FB 5.30 – Mobilitäts- und Verkehrsplanung
10. Stadt Rheine: FB 5.50 – Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung
11. Stadt Rheine: FB 5.6 – Bauordnung
12. Stadt Rheine: FB 5.8 - Bauverwaltung
13. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg