

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 275/25

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

Abwägungsentwurf: Stand: 13.06.25

Verfahrensart: Bebauungsplan

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

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 11.03.2025 - 08.04.2025

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Anlieger 1 Bültstiege 10,

Stellungnahme, Erstellt am: 03.04.2025

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer einer Wohnung in der Bültstiege 10 möchte ich ihnen auf diesem Wege meine Bedenken hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks an der Bültstiege 15 zum Ausdruck bringen. In einem Artikel in der "Münsterländischen Volkszeitung" im Februar diesen Jahres stand, das dort ein Investor plant ein Wohn/Geschäftshaus mit 24 Einheiten zu errichten. Die Einfahrt zur Tiefgarage mit nur 17 (?) Parkmöglichkeiten soll gegenüberliegend der Einfahrt zur der Bültstiege 10 erfolgen. Schon jetzt kommt es in der Kombination von PKW, Rad- und Fußweg zu teilweise gefährlichen Begegnungen und erfordert von allen Verkehrsteilnehmern höchste Aufmerksamkeit. Nicht selten kommt es zu verbalen Auseinandersetzungen zwischen den Nutzern der Bültstiege. Für den derzeitigen Verkehr ist die Zuwegung schon jetzt sehr eng und durch den zukünftigen zusätzlichen Verkehr wird es viel häufigere Begegnungen von Fahrzeugen inklusive des regen Rad- und Fußverkehrs kommen .

Daher ist es erforderlich das die Bültstiege in ausreichendem Ausmaß verbreitert werden muss. Vielleicht wäre eine andere Zuwegung zu den Parkmöglichkeiten überdenkenswert.

Es muss während der sicherlich langen Bauphase gewährleistet sein, das die Zuwegung zur Bültstiege 10 sicher möglich ist da viele ältere Bewohner der Bültstiege 10 auf ihre Fahrzeuge angewiesen sind. Kräne, Baumaterial und Handwerkerfuhrpark dürfen nicht die Nutzung behindern. Hierfür sollte der Parkplatz des Investors genutzt werden.

Meine Bedenken habe ich auch dem zuständigen Baudezernenten, Herrn v. Wüllen , per Eingabe mitgeteilt.

Ich hoffe das meine Eingaben hilfreich sind und in der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden.

Mit freundlichem Gruß

Xxx"

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Bedenken des Anwohners werden zur Kenntnis genommen und in die weitere Planung einbezogen. Es wird wie folgt darauf reagiert:

Verkehrssicherheit und Erschließung:

Es wird zugestimmt, dass die Straße schmal ist und von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert wird. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung durch ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten ist zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung generiert dabei keinen zusätzlichen Verkehr, da die Stellplätze nur dem Wohnen dienen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bültstiege ist jedoch weiterhin gegeben. Es werden aus Sicht der Verkehrsplanung keine Überlastungen erwartet. Anzumerken ist, dass die Bültstiege nach Umsetzung des Bauvorhabens neu ausgebaut und teilweise verbreitert werden wird. Somit kann dem beschriebenen Engpass Rechnung getragen werden. Es ist festzustellen, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist und keine planungsrechtlichen Hindernisse für eine bauliche Entwicklung bestehen. Eine alternative Zuwegung zum Grundstück Bültstiege 15 ist aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Bauphase und Erreichbarkeit:

Die Sicherstellung der Erreichbarkeit der Bültstiege 10 während der Bauphase ist sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere Rettungswege sowie die Erreichbarkeit für Anwohnerinnen und Anwohner mit Mobilitätseinschränkungen. Entsprechende Anforderungen werden im Rahmen der Baustellenlogistikplanung berücksichtigt und ggf. im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen geregelt. Der Hinweis zur Nutzung des privaten Grundstücks für Baustelleneinrichtungen wird an den Bauherrn weitergegeben. Dennoch wird die Bauphase mit Belastungen für das Umfeld einhergehen. Dies ist aber im Sinne der (Innen-)Stadtentwicklung und den Entwicklungszielen für diesen Bereich unvermeidbar.

Fazit:

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Baustellenlogistik sind wichtige Aspekte, die in der weiteren Planung konkretisiert und – soweit erforderlich – durch Auflagen und vertragliche Regelungen gesichert werden können.

1.2 Anlieger 2 Bültstiege 10.

Stellungnahme, Erstellt am: 18.03.2025

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem geplanten Abriss des Einfamilienhauses und geplanten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Bültstiege 15 eines privaten Investors. Laut Mitteilung der Stadt Rheine zum Bernburgplatz soll "der Planungs- und Umsetzungsprozess sowohl im Hinblick auf das Vorgehen als auch auf die Inhalte insbesondere mehr Grün, Berücksichtigung der Klimaschutz- und klimafolgenanpassungsbezogenen Zielsetzungen stilbildend für die zukünftige Gestaltung von (Innen-) Stadtplätzen in Rheine sein."

Unserer Meinung nach ist der angrenzende geplante Neubau Bültstiege 15 nicht mit diesen Zielsetzungen und dem Bürgerwillen zur Entwicklung des Bernburgplatzes als erhaltenswerte Grünfläche und Erholungsort für die umliegenden Kindergärten, Seniorenheime, Stadtbesucher und Arbeitnehmer und zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität der Stadtbewohner vereinbar.

Das geplante Ausmaß des Gebäudes insbesondere die Höhe des Gebäudes beeinträchtigt den Naherholungsbereich des Bernburgplatzes und der angrenzenden Gebäude durch Schattenwurf und/oder abstrahlende Hitze und die geplante komplette Versiegelung des Grundstückes Bültstiege 15 mit der Bebauung des Wohn- und Geschäftshauses führt zur Vernichtung letzter Grünflächen und Überlaufflächen im Innenstadtbereich.

Der geplante Neubau Bültstiege 15 soll zudem eine Tiefgaragenzufahrt über die Bültstiege erhalten. Die Bültstiege ist eine einspurige sehr schmale Straße, die bislang fast ausschließlich und sehr rege von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird und aus der Innenstadt zum Bernburgplatz führt. Die mittig geplante Tiefgarageneinfahrt des Wohn- und Geschäftshauses Bültstiege 15 wird den Autoverkehr und dann auch LKW-Verkehr auf diesem einspurigen Ausläufer der Fußgängerzone vervielfachen. Schon jetzt muss jeder Fußgänger und Radfahrer die Straße Bültstiege verlassen und auf Privatgrundstücke treten, um eines der wenigen Anwohnerautos für das Objekt Bültstiege 10 vorbeizulassen. Sicherheitsabstände können schon jetzt auf der schmalen Straße nicht eingehalten werden. Bei Begegnung zweier Fahrzeuge muss eines zurücksetzen. Die Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer ist bei einem solchen Manöver noch größer als bei normalem Verkehr. Die Bültstiege ist zudem die fußläufige Verbindung der Stadtbesucher vom Parkhaus Ems-EKZ und Stadthalle zur Fußgängerzone. Diese fußläufige Verbindung wird noch stärker genutzt werden, wenn der Bernburgplatz fertig gestellt ist und die Kinder, Senioren, Arbeitnehmer und Besucher der Stadt Rheine den Bernburgplatz aufsuchen werden, um zu spielen, sich zu auszurufen und zu erholen. Die Gefährdung dieser vulnerablen Gruppen ist hoch, wenn die Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle bleiben sollte.

Die geplante Tiefgarageneinfahrt wird zudem den wertvollen alten Baumbestand des angrenzenden Grundstücks und des zu bebauenden Grundstücks stark dezimieren, da nicht nur ganze Bäume entfernt werden oder für den LKW-Verkehr gestutzt werden müssen, sondern auch das Wurzelwerk der gesunden Eichen des Nachbargrundstückes für die Tiefgarage sehr stark gekappt werden müssen, sodass ein Überleben fraglich wird.

Wir möchten ein durch die Stadt Rheine beauftragte Verkehrszählung und ein Baumgutachten für die Bäume des angrenzenden Nachbargrundstücks vorschlagen, um die aufgeführte Problematik hinsichtlich der starken Gefährdung der Verkehrsteilnehmer und der Verschlechterung des Stadtklimas erfassen zu können.

*Mit freundlichen Grüßen
xxx“*

Ergänzung zur Stellungnahme vom 18.03.2025, Erstellt am: 01.04.2025

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meiner Stellungnahme für das Bauvorhaben Bültstiege 15 möchte ich folgendes ergänzen:

Der Schattenwurf durch das geplante Bauprojekt Bültstiege 15 in der Höhe von 13,1 m in dreistöckiger Bauweise und die geplante zulässige Überschreitung der Baugrenzen von 1,60 m zur Bültstiege wird zu einer massiven Verschattung der gegenüberliegenden Wohn- und Bürohäuser an der Bültstiege und zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner führen. Diese erdrückende und abriegelnde Wirkung wird sich nicht nur auf die natürliche Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume auswirken, sondern wird auch die Nutzungsmöglichkeit der Balkone stark einschränken, da das Sonnenlicht diese zumindest außerhalb des Hochsommers nicht mehr erreichen wird. Der geplante Anwohner- und LKW-Lieferverkehr der geplanten 24 Wohnungen und Gewerbebetriebe durch die Bültstiege wird zudem zu erheblichen Lärm- und Immissionsbelastungen führen und werden die Lärmgrenzwerte in dem Wohnviertel nachhaltig beeinträchtigen.

Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme begründen, hängen nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Das Bauvorhaben ist meiner Meinung nach bezüglich des Schattenwurfs auf die bestehenden Wohn- und Bürohäuser und bezüglich

unzumutbarer Lärmimmissionen durch den geplanten neuen Straßenverkehr über die Bültstiege zu prüfen, um keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes zu gewährleisten.

Meiner Meinung nach sollte zwingend grundsätzlich geprüft werden, ob die bessere Vermarktungsmöglichkeit des Investors für die geplanten Wohnungen und Geschäftslokale durch die Parkmöglichkeit direkt am Objekt durch die stark durch Fußgänger und Fahrradfahrer frequentierte einspurige Bültstiege über das Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich der Stadtbewohner und Stadtbesucher stehen sollte.

Gemäß den "textlichen Festsetzungen" zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" sind die "Standplätze der Mülltonnen und Müllbehälter entweder im Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch die Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen". Auf den Zeichnungen sind keine Müllstandplätze eingezeichnet. Werden diese ebenfalls, wie bei dem anderen Objekt des Investors (Bültstiege 7-9) draußen neben dem Trafohäuschen an der Bültstiege stehen? Dies würde zu einer erheblichen Geruchs- und Sichtbelästigung der Anwohner und Stadtbesucher führen.

Gemäß dem "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" sind die Wärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Falls die Wärmepumpen für die 24 Wohnungen und Geschäfte außerhalb des Gebäudes aufgestellt werden sollten, ist es für die Anwohner bezüglich des Geräuschpegels außerordentlich wichtig, dass diese nicht z. B. schallverstärkend an einer Wand, in Ecken oder Mauernischen oder auf Fliesen montiert werden und ohne Mindestabstand zu angrenzenden Grundstücken aufgestellt werden. Um den Lärm dennoch auf ein Minimum zu reduzieren und eine Lärmbelästigung der Nachbarn zu vermeiden, kann grundsätzlich der Einsatz von Schallschutzhauben vorgeschrieben werden. Grundsätzlich wäre es für die Anwohner des Wohnviertels deutlich von Vorteil, wenn die Stadt die Unterbringung der Wärmepumpen im Gebäude vorschreiben würde.

*Mit freundlichen Grüßen
xxx"*

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird inhaltlich zur Kenntnis genommen und fließt in die weitere Abwägung der Planung ein. Es wird wie folgt darauf reagiert:

Städtebauliche Einordnung und Klimaanpassung:

Der Bernburgplatz und seine städtebauliche Aufwertung im Sinne eines klimaangepassten, begrünten öffentlichen Raums bleiben zentrale Zielsetzungen der Stadt Rheine. Der Neubau auf dem privaten Grundstück Bültstiege 15 liegt jedoch außerhalb des eigentlichen Platzes, schließt aber räumlich daran an. Zudem wurde genau diese Entwicklung – grüner Platz und markante städtebauliche Fassung durch eine innenstadt- und umfeldgerechte Neubebauung auf dem Grundstück Bültstiege 15 – unter umfassender Beteiligung mit der Bürgerschaft erarbeitet. Die städtebauliche Integration des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich Baukörper, Höhe und Gestaltung, wurde geprüft und berücksichtigt. Die Maßstäblichkeit des Neubaus orientiert sich am umliegenden Bestand.

Der Aspekt der Versiegelung wird berücksichtigt. Der Bebauung wird eine möglichst klimaangepasste und durchgrünte Gestaltung (z. B. Dachbegrünung, teilversickerungsfähige Beläge) empfohlen. Der private Charakter des Grundstücks schränkt allerdings städtische Einflussmöglichkeiten auf einen vollständigen Erhalt vorhandener Vegetation ein.

Verkehrliche Auswirkungen:

Die verkehrliche Erschließung über die Bültstiege wurde hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Es wird zugestimmt, dass die Straße schmal ist und von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert wird. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung durch ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten ist

zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung generiert dabei keinen zusätzlichen Verkehr, da die Stellplätze nur dem Wohnen dienen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bültstiege ist jedoch weiterhin gegeben. Es werden aus Sicht der Verkehrsplanung keine Überlastungen erwartet. Anzumerken ist, dass die Bültstiege nach Umsetzung des Bauvorhabens neu ausgebaut und werden und teilweise verbreitert werden wird. Somit kann dem beschriebenen Engpass Rechnung getragen werden. Es ist festzustellen, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist und keine planungsrechtlichen Hindernisse für eine bauliche Entwicklung bestehen. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Baumbestand und Stadtklima:

Der Schutz vorhandener Bäume – auch auf angrenzenden Grundstücken – ist auch für die Stadt Rheine ein wesentliches Anliegen. Der Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung hatte 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. Allerdings muss die erforderliche Baugrube hier zwingend mit einem senkrechten Verbau erstellt werden. Eingriffe in den Baumbestand auf Fremdgrundstücken bedürfen ohnehin der Zustimmung der Eigentümer und ggf. weiterer Genehmigungen.

Müllstandorte:

Gemäß textlicher Festsetzung sind Müllstandplätze einzuhausen oder einzufassen. Die konkreten Standorte werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Platzierung in störungsfreier Lage wird eingefordert.

Wärmepumpen:

Die Lärmemissionen von Wärmepumpen werden im Genehmigungsverfahren immissionsschutzrechtlich geprüft. Es ist möglich, technische Auflagen wie Schallschutzhauben oder Standortvorgaben (z. B. nicht an schallreflektierenden Wänden) zu machen.

Gemeinwohl:

Die Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen ist integraler Bestandteil des Verfahrens. Der Investor hat ein grundsätzliches Baurecht, jedoch sind Belange der Nachbarschaft, Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität angemessen zu berücksichtigen.

Fazit:

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Belange des Klimaschutzes, der Verkehrssicherheit und des Baumschutzes sind planerisch von besonderem Gewicht und wurden im Verfahren umfangreich geprüft und bewertet.

1.3 Anlieger 3 Bültstiege 10.

Stellungnahme, Erstellt am: 31.03.2025

Inhalt:

„Ich schließe mich der Stellungnahme von xxx an, die meiner Meinung alle wichtigen Punkte zu dieser Bebauungsplanung beinhalten und füge diese in meinem Namen bei:

Der geplante Neubau soll eine Tiefgaragenzufahrt über die Bültstiege erhalten. Die Bültstiege ist eine sehr schmale Straße, die bislang fast ausschließlich und sehr rege von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird und aus der Innenstadt zum Bernburgplatz führt. Die geplante Tiefgarageneinfahrt des Wohn- und Geschäftshauses Bültstiege 15 wird den Autoverkehr auf diesen Ausläufer der Fußgängerzone vervielfachen. Schon jetzt muss jeder Fußgänger und Radfahrer die Bültstiege verlassen und auf Nachbargrundstücke treten, um eines der wenigen Anwohnerautos vorbeizulassen. Sicherheitsabstände können schon jetzt auf der schmalen Straße nicht eingehalten werden. Bei Begegnung zweier Fahrzeuge muss eines zurücksetzen. Die Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer ist bei einem solchen Manöver noch größer. Die Bültstiege ist zudem die fußläufige Verbindung der Stadtbesucher vom Parkhaus Ems-EKZ und Stadthalle zur Fußgängerzone. Die geplante Tiefgarageneinfahrt wird zudem den wertvollen alten Baumbestand des angrenzenden Grundstücks und des zu bebauenden Grundstücks stark dezimieren, da nicht nur ganze Bäume entfernt werden müssen, sondern auch das Wurzelwerk der gesunden Eichen des Nachbargrundstückes für die Tiefgarage sehr stark gekappt werden müssen, sodass ein Überleben fraglich wird. Das geplante Ausmaß des Gebäudes insbesondere die Höhe des Gebäudes beeinträchtigt den Naherholungsbereich des Bernburgplatzes durch Schattenwurf und/oder abstrahlende Hitze und die geplante komplette Versiegelung des Grundstückes Bültstiege 15 mit der Bebauung des Wohn- und Geschäftshauses führt zur Vernichtung letzter Grünflächen und Überlaufflächen im Innenstadtbereich. Ich möchte ein durch die Stadt Rheine beauftragtes Baumgutachten für die Bäume des angrenzenden Nachbargrundstücks und eine Verkehrszählung für die Bültstiege vorschlagen, um die aufgeführte Problematik hinsichtlich der Verschlechterung des Stadtklimas und der Gefährdung der Verkehrsteilnehmer erfassen zu können.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Bedenken des Anwohners werden zur Kenntnis genommen und in die weitere Planung einbezogen. Es wird wie folgt darauf reagiert:

Verkehrliche Auswirkungen:

Die verkehrliche Erschließung über die Bültstiege wurde hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Es wird zugestimmt, dass die Straße schmal ist und von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert wird. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung durch ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten ist zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung generiert dabei keinen zusätzlichen Verkehr, da die Stellplätze nur dem Wohnen dienen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bültstiege ist jedoch weiterhin gegeben. Es werden aus Sicht der Verkehrsplanung keine Überlastungen erwartet. Anzumerken ist, dass die Bültstiege nach Umsetzung des Bauvorhabens neu ausgebaut und teilweise verbreitert werden wird. Somit kann dem beschriebenen Engpass Rechnung getragen werden. Es ist festzustellen, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist und keine planungsrechtlichen Hindernisse für eine bauliche Entwicklung bestehen. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Baumbestand und Stadtklima:

Der Schutz vorhandener Bäume – auch auf angrenzenden Grundstücken – ist auch für die Stadt Rheine ein wesentliches Anliegen. Der Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung hatte 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. Allerdings muss die erforderliche Baugrube hier zwingend mit einem senkrechten Verbau erstellt werden. Eingriffe in den Baumbestand auf Fremdgrundstücken bedürfen ohnehin der Zustimmung der Eigentümer und ggf. weiterer Genehmigungen.

Städtebauliche Einordnung und Klimaanpassung:

Der Bernburgplatz und seine städtebauliche Aufwertung im Sinne eines klimaangepassten, begrünten öffentlichen Raums bleiben zentrale Zielsetzungen der Stadt Rheine. Der Neubau auf dem privaten Grundstück Bültstiege 15 liegt jedoch außerhalb des eigentlichen Platzes, schließt aber räumlich daran an. Die städtebauliche Integration des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich Baukörper, Höhe und Gestaltung, wurde geprüft und berücksichtigt. Die Maßstäblichkeit des Neubaus orientiert sich am umliegenden Bestand.

Der Aspekt der Versiegelung wird berücksichtigt. Der Bebauung wird eine möglichst klimaangepasste und durchgrünte Gestaltung (z. B. Dachbegrünung, teilversickerungsfähige Beläge) empfohlen. Der private Charakter des Grundstücks schränkt allerdings städtische Einflussmöglichkeiten auf einen vollständigen Erhalt vorhandener Vegetation ein.

1.4 Anlieger 4 Bültstiege 10.

Stellungnahme, Erstellt: 28.03.2025

Inhalt:

„ich möchte gerne mich in der Angelegenheit als betroffener Anwohner zu dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Bültstiege 15 äußern. Dabei möchte ich unterscheiden zwischen dem rein sachlichen Thema als Außenstehender und der persönlichen Situation als direkter Nachbar.

Ich habe mir in der Bültstiege 10 vor etwa zehn Jahren eine Eigentumswohnung im ersten Geschoss gekauft. Die Bültstiege 10 befindet sich ziemlich genau gegenüber dem beabsichtigten Bauvorhaben. In dem Haus bin ich der einzige Eigentümer der dort seit inzwischen über zehn Jahre wohnt, alle anderen Wohnungen sind meines Wissens nach fremdvermietet.

Täglich muss ich mit dem Auto vom Grundstück über die Bültstiege fahren. Dabei kommt es ständig zu unangenehmen Situationen mit Fußgängern, Radfahrern und auch oft mit älteren Leuten die mit ihren Rollatoren und Rollstühlen von dem Pro Talis Seniorenzentrum am Humboldtplatz die Bültstiege nutzen um in die Innenstadt zu gelangen. Auch haben vor dem Beginn der Bauarbeiten am Bernburgplatz die Bewohner des Seniorenzentrums am Kardinal Galen Ring meiner Meinung nach die Bültstiege genutzt um in den kleinen Park an der Stadthalle zu gelangen. Aufgrund der Breite der Bültstiege ist es grade mit Rollatoren, Rollstühlen und Fahrrädern nicht möglich gefahrlos an einem Auto vorbei zu gelangen, bzw. mit dem Auto vorbei zu fahren. Die Situation betrifft einmal die reine Bültstiege als solches, genau so aber auch die Einmündung der Bültstiege auf den Humboldtplatz. Dort steht direkt auf der Ecke eine Garagenanlage des Hauses Humboldtplatz 16 so dass eine freie Sicht in die jeweils kreuzende Straße nicht gegeben ist. Sowohl die Bültstiege als auch der Humboldtplatz aus Richtung der Polizei wie auch aus Richtung des ehemaligen Emseinkaufszentrums ist abschüssig. Es wird mit dem Fahrrad dort verständlicherweise eher schnell gefahren um den Schwung mitzunehmen. Grade morgens ist dies in meinen Augen eine der Hauptradfahrrouten, um von rechts der Ems über die Dionysbrücke mit dem Fahrrad auf die andere Seite der Ems zur Arbeit oder Schule zu kommen. Bei größeren Veranstaltungen in der Stadthalle stehen oft Besucher in langen Schlangen auf dem Bernburgplatz, auch hier ist es sehr unangenehm mit dem Auto hier fahren zu wollen. In dem Haus wo ich wohne gibt es sieben Parteien die hier die Bültstiege als Zuwegung nutzen müssen (meines Wissens nach ist dies die einzige Immobilie die über die Bültstiege die Zufahrt hat), dies finde ich schon sehr grenzwertig, ich habe mir daher zusätzlich in der Tiefgarage

der Stadthalle einen Stellplatz angemietet. Wenn jetzt ein Mehrfamilienwohnhaus mit 24 Wohneinheiten und Gewerbeflächen dazu kommen sollen ist in meinen Augen vorprogrammiert das es einerseits zu Unfällen kommen muss und andererseits Menschen die aufgrund ihres Alters oder aufgrund körperlicher Einschränkungen sich dort unangenehm bedrängt fühlen müssen. Ich denke es hat einen Sinn das die Stadt Rheine die Bültstiege tagsüber mit einem Radfahrverbot versehen hat. Hier jetzt den Autoverkehr zu vervielfachen kann ich nicht nachvollziehen. Die Lösung halte ich als jemand der täglich damit konfrontiert ist als sehr unglücklich und wenig durchdacht.

Weiterhin wird grade der Bernburgplatz umfangreich und hochwertig umgestaltet und soll künftig meines Wissens nach als Spiel und Aufenthaltsort deutlich attraktiver als derzeit verändert werden. Und dann wird im direkten Anschluss geplant ein vierstöckiges Haus mit einer Höhe bis zu 13,1 m an der südlichen Seite angrenzend zu genehmigen. Nachmittags und Abends mag das in Ordnung sein, aber vormittags wird das Haus einen deutlichen Schattenwurf auf den Bernburgplatz werfen. Ich habe, weil ich mir die Dimension nicht vorstellen konnte das ganze einmal anzeigen lassen. Heute Morgen um 9:00 Uhr wäre dies ein Schatten mit einer Länge von über 26 Meter in Westnordwestlicher Richtung. Ich kann nicht verstehen das die Stadt vermutlich eine mindestens sechsstellige Summe in die Hand nimmt um danach einen Bebauungsplan so zu verändern das grade der Spielplatz vormittags im Schatten liegt. Anbei zur Veranschaulichung – das ganze neu geplante Haus ist keine 26 Meter breit. Auch weiss ich nicht ob es sein muss direkt an der Grenze des Parks auf einen über 35 Meter breiten und 10 bis 13 Meter Klotz zu gucken.

Schattenlänge und Schattenrichtung berechnen
 Für einen einfachen Rechner ohne Koordinaten und Zeit siehe [Schattenwurf](#).

Grafik zur Veranschaulichung

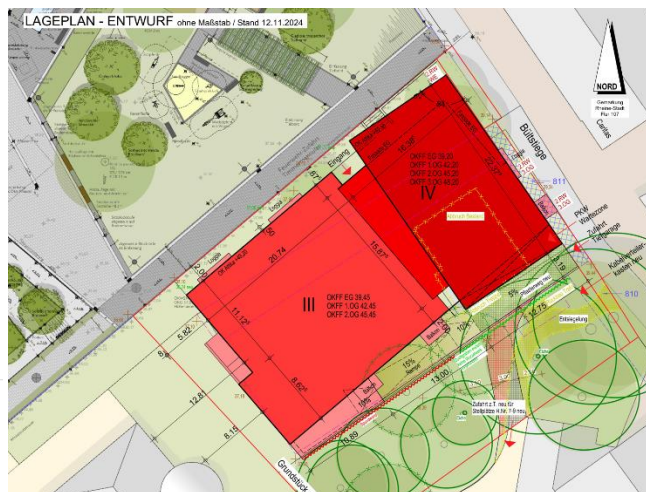
h = Höhe des Objektes, welches den Schatten wirft
 alpha = Höhe des Sonnenstandes über einem flachen Horizont
 l = Länge des Schattens
 h und l haben die gleiche Einheit, beispielsweise Meter.
 $l = h \cdot \sin(90^\circ - \alpha) / \sin(\alpha)$

Das Ergebnis ist eine Schätzung, die besonders bei tiefen Sonnenständen ungenau sein kann!

Stadt: Ortskoordinaten: Höhe h:

Datum: Uhrzeit:

Länge des Schattens l: 26,02
 Höhe der Sonne alpha: 26,73°
 Richtung des Schattens: WNW, 302,97°



Dann möchte ich meine persönliche Meinung als direkter Anwohner äußern.

Ich habe mir die Wohnung vor über zehn Jahren gekauft um dort selber zu wohnen. Direkt gegenüber stand schon ein größeres Haus, die Bültstiege 7/9. Da auf der anderen Seite nur das Haus Bültstiege 15 gestanden hat habe ich mir den Bebauungsplan angeschaut und gesehen das selbst bei einem Neubau / Umbau dort aufgrund der zulässigen Geschossigkeit, Bautiefe etc. mir keine größeren Nachteile was Licht und Sicht angeht entstehen können. Nun zu sehen das die Stadt Rheine plant mir gegenüber direkt an die Straße ein viergeschossiges über 13 Meter hohes Haus zu genehmigen und dafür die derzeitigen und mir damals bekannten Rahmenbedingungen im Bebauungsplan abzuändern, ärgert mich sehr. Bislang habe ich die Chance zumindest abends auf dem Balkon noch mit Freunden zu sitzen und etwas Sonne zu bekommen. Dies wird dann vorbei sein. Ich habe damals viel Geld für eine großartige und hochwertige Wohnung bezahlt und gehe davon aus das sich sowohl meine Wohnqualität als auch der Wert meiner Immobilie deutlich verringern wird. Ich wohne gerne in Rheine, zahle jedes Jahr meine Gewerbesteuern und auch meine Grundsteuern an die Stadt Rheine und möchte das auch meine Interessen gewahrt werden. Meine Erwartungshaltung an die Stadt Rheine ist, das sich jemand der dort baut an den bekannten gültigen Bebauungsplan halten soll. Wenn es größer

gebaut werden muss, gibt es in meinen Augen in Rheine mehr als genug Möglichkeiten ein entsprechendes Grundstück zu erwerben und seine Vorstellungen dort umzusetzen. Anbei ein Bild von meinem Balkon, dort kann jeder der entscheiden soll sich überlegen, ob er, wenn er in meiner Situation wäre, sich freuen würde wenn die Stadt der Meinung ist dort ein vierstöckiges, über 13 Meter hohes Gebäude zu genehmigen. Dies trifft alle anderen Bewohner des Hauses identisch. Das dann zusätzlich eine Baustelle über einen längeren Zeitraum die Wohnqualität und Zuwegung über die Bültstiege beeinträchtigen wird sei nur am Rande erwähnt.



Bei Rückfragen könne Sie mich gerne per Telefon oder Email erreichen.

*Mit freundlichen Grüßen
Xxx“*

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verkehr / Erschließungssituation Bültstiege:

Die verkehrliche Erschließung über die Bültstiege wurde hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Es wird zugestimmt, dass die Straße schmal ist und von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert wird. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung durch ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten sowie gewerbliche Nutzung ist zu erwarten. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bültstiege ist jedoch weiterhin gegeben. Es werden aus Sicht der Verkehrsplanung keine Überlastungen erwartet. Anzumerken ist, dass die Bültstiege nach Umsetzung des Bauvorhabens neu ausgebaut und werden und teilweise verbreitert werden wird. Somit kann dem beschriebenen Engpass Rechnung getragen werden. Es ist festzustellen, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist und keine planungsrechtlichen Hindernisse für eine bauliche Entwicklung bestehen. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Städtebauliche Dichte / Bauhöhe / Verschattung Bernburgplatz:

Die Befürchtung, dass ein viergeschossiges Gebäude mit bis zu 13,1 m Höhe zu einem erheblichen Schattenwurf auf den Bernburgplatz und insbesondere auf den Spielbereich führen könnte, ist berechtigt. Da der Platz jedoch lediglich in der Vormittagszeit in Teilen verschattet wird und es im innerstädtischen Bereich generell kaum möglich ist, Plätze schattenfrei zu gestalten, werden die bedenken zurückgewiesen.

Private Belange (Licht, Sicht, Wertminderung):

Private Interessen an Licht und Sicht sowie am Erhalt von Wohnqualität und Immobilienwerten sind bei einer Planänderung grundsätzlich zu berücksichtigen. Allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf

den unveränderten Erhalt der individuellen Sichtverhältnisse. Maßstab ist, ob das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar ist und ob es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen (z. B. durch Verschattung) kommt. Grundlage für eine nachbargerechte Entwicklung sind zunächst die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht und eine verträgliche Art der Nutzung bezogen auf das Umfeld. Beides ist gegeben. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der umliegend gegebenen Dichte- und Geschossigkeitsgrade wird die gegebene Planung somit als grundsätzlich städtebaulich zumutbar gesehen. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Rheine überwiegt zudem das öffentliche Interesse an Wohnbebauung das private Interesse einzelner Nachbarn.

1.5 Anlieger 5 Bültstiege 10.

Stellungnahme, Erstellt: 04.04.2025

Inhalt:

„I am writing with regard to the planning and approval process for the building of a 24-unit apartment building at Bültstiege 15 (Kennwort: Bültstiege 15).

As I currently understand the project, I must stand in total opposition to the project. Based on our meeting of 5 September 2024, you know that I expressed serious concerns about public safety, traffic on Bültstiege, the environment related to construction, and the protection of trees.

I believe my concerns have been thrown into the garbage dump. It would seem that only you, in your capacity as mayor, can block any construction-related activities until these concerns, which are shared by other occupants of the building at Bültstiege 10, other residents on the street, and residents of the Altenheim on Humboldtplatz, are publicly addressed and acted upon prior to the final approval of the project by the city of Rheine.

Here, in no order of priority and not inclusive, are matters that must be addressed:

- 1. The demolition of the house at Bültstiege 15 requires the city of Rheine to ensure the protection of residents of Bültstiege 10 from asbestos and other toxic contaminants. Protection against air and sound pollution is also essential.*
- 2. Upon information and belief, the architectural plans for location of entry/egress to the underground parking garage at Bültstiege will presumably have spaces for 24 vehicles. This would be located immediately across the narrow street from where residents of Bültstiege 10 park their vehicles. This poses a serious threat of both damage to vehicles and injury to pedestrians.*
- 3. Upon information and belief, construction of an underground garage will involve the removal of a huge amount of soil which must be excavated, placed on trucks and then carted away. This will involve heavy vehicle traffic on Bültstiege which presents imminent danger (there are no sidewalks) to pedestrians and possibly require the passage of these trucks in the direction of Ems Strasse (thereby involving danger to additional pedestrians).*
- 4. Upon information and belief, said excavation and removal of soil will prevent the residents of Bültstiege the unencumbered use of their balconies and rooms facing the street. Foreseeable consequences of this likely involve civil lawsuits filed by lessees against lessors of those apartments and, in turn, expose the city of Rheine to lawsuits initiated by the lessors demanding damages they are likely to incur based on the provisions of tenants' rental contracts.*
- 5. Upon information and belief, construction-related activities impeding traffic on Bültstiege can affect the operations of emergency services – ambulance, fire department vehicles, and police department vehicles – with unforeseen consequences for the health and safety of residents. This could expose the city of Rheine to civil lawsuits. (See attached photos)*
- 6. Upon information and belief, construction of the underground parking garage has the potential to affect the three trees immediately across from Bültstiege 10 and that have been the focus of concern from both residents and environmental organizations. Only on one occasion was an attempt made to monitor the tree roots that could possibly be damaged.*

This involved a man on a small excavator who dug a small trench to see if there were roots. The depth of this trench is unknown. However, I witnessed the operator of the excavator remove a flask from inside his coat and drink an unknown liquid. This, in turn, should call into question whatever information he passed on to his employer (or possibly the architect for the project). In addition, these trees are presumably on city-owned land since city of Rheine employees have maintained the grounds involved. However, if the property is not owned by the city of Rheine, the question arises as to why public employees are caring for privately-owned property.

7. *Upon information and belief, there may be unresolved issues involving the legal property lines of the entire Bültstiege 15 project. For example, there is a large tree on the border of the property and the public park which may be destined for removal. A partial fence attached to a cement post currently exists which seemingly puts that tree on public land. Without resolving this issue, once again there is a possibility the city of Rheine could face civil lawsuits. There may also be property issues involving the removal of trees on the side of Bültstiege 15 closest to the three trees.*

Based on the foregoing issues, the city of Rheine must not approve the project at Bültstiege 15 unless, at a minimum, it prohibits the construction of an underground parking garage and requires most construction activities be conducted through the creation, at the owner's expense, of a right-of-way from the owner's property on Timmermann Strasse.

Residents of Bültstiege 10 and others on the street remain ready to meet with you regarding the issues, and perhaps others, cited in this letter.

I am sending this to you both since I am not sure how to send it directly to "Kennwort: Bültstiege 15" and I trust this will meet any legal requirements for submission of comments.

*Respectfully,
xxx"*



Deutsche Übersetzung (generiert mit KI):

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich schreibe Ihnen in Bezug auf das Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohneinheiten an der Bültstiege 15 (Kennwort: Bültstiege 15).

Nach meinem derzeitigen Verständnis des Projekts muss ich mich entschieden gegen dieses Vorhaben aussprechen. Wie Sie aus unserem Treffen am 5. September 2024 wissen, habe ich ernsthafte Bedenken hinsichtlich der öffentlichen Sicherheit, des Verkehrsaufkommens in der Bültstiege, der mit dem Bau verbundenen Umweltbelastungen sowie des Baumschutzes geäußert.

Ich habe jedoch den Eindruck, dass meine Bedenken schlichtweg ignoriert wurden. Es scheint, dass nur Sie als Bürgermeister in der Lage sind, jegliche Bautätigkeit zu stoppen, bis diese Sorgen – die von weiteren Bewohnern des Hauses Bültstiege 10, anderen Anwohnern der Straße sowie den Bewohnern des Altenheims am Humboldtplatz geteilt werden – öffentlich angesprochen und

berücksichtigt wurden, bevor eine endgültige Genehmigung des Projekts durch die Stadt Rheine erfolgt.

Im Folgenden finden Sie eine (nicht abschließende) Liste von Punkten, die dringend geklärt werden müssen, ohne Prioritätenreihenfolge:

- 1. Der Abriss des Hauses an der Bültstiege 15 erfordert, dass die Stadt Rheine Maßnahmen zum Schutz der Bewohner von Bültstiege 10 vor Asbest und anderen giftigen Schadstoffen trifft. Auch ein Schutz vor Luft- und Lärmbelastung ist unerlässlich.*
- 2. Nach mir vorliegenden Informationen sieht der architektonische Plan einen Ein-/Ausgang zur Tiefgarage mit Stellplätzen für 24 Fahrzeuge vor. Diese Einfahrt würde sich unmittelbar gegenüber den Parkplätzen der Bewohner von Bültstiege 10 auf der schmalen Straße befinden. Dies stellt eine ernsthafte Gefahr für Fahrzeuge und Fußgänger dar.*
- 3. Der Bau der Tiefgarage wird voraussichtlich mit dem Abtransport großer Mengen Erdreichs einhergehen, was einen erheblichen Lkw-Verkehr auf der Bültstiege zur Folge hätte. Dies ist besonders problematisch, da es keine Gehwege gibt, und stellt somit eine akute Gefahr für Fußgänger dar. Möglicherweise müssten diese Fahrzeuge auch über die Emsstraße fahren, was zusätzliche Gefahren für Fußgänger mit sich bringt.*
- 4. Die Erdarbeiten werden es den Bewohnern der Bültstiege vermutlich unmöglich machen, ihre Balkone und straßenseitigen Zimmer uneingeschränkt zu nutzen. Dies kann zivilrechtliche Klagen von Mietern gegen Vermieter nach sich ziehen und letztlich die Stadt Rheine mit Forderungen von Vermietern konfrontieren, die durch Mietverträge abgesichert sind.*
- 5. Baustellenbedingte Verkehrsbehinderungen könnten den Einsatz von Rettungsdiensten – wie Krankenwagen, Feuerwehr oder Polizei – beeinträchtigen und damit die Gesundheit und Sicherheit der Anwohner gefährden. Auch hier könnten Klagen gegen die Stadt drohen. (Siehe beigefügte Fotos.)*
- 6. Der Bau der Tiefgarage könnte die drei Bäume direkt gegenüber der Bültstiege 10 gefährden, die bereits mehrfach von Anwohnern und Umweltorganisationen thematisiert wurden. Nur ein einziger Versuch wurde unternommen, um mögliche Schäden an den Wurzeln zu untersuchen. Dabei wurde ein schmaler Graben ausgehoben – von einem Baggerführer, der während der Arbeit eine Flüssigkeit aus einer Flasche trank, die er aus seinem Mantel holte. Dies wirft Zweifel an der Verlässlichkeit der Untersuchung auf. Die Bäume befinden sich offenbar auf städtischem Grund, da sie von Mitarbeitern der Stadt gepflegt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, stellt sich die Frage, warum städtische Angestellte privates Eigentum pflegen.*
- 7. Möglicherweise sind die Grundstücksgrenzen des Projekts Bültstiege 15 rechtlich nicht abschließend geklärt. Beispielsweise steht ein großer Baum an der Grenze zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Park, der möglicherweise gefällt werden soll. Ein Zaunstück mit Betonsockel deutet darauf hin, dass der Baum auf öffentlichem Grund steht. Ohne Klärung dieser Frage könnten erneut juristische Schritte gegen die Stadt drohen. Ähnliche Unklarheiten bestehen hinsichtlich von Bäumen auf der Seite des Grundstücks, die den drei Bäumen gegenüberliegt.*

Fazit:

Die Stadt Rheine darf das Bauvorhaben an der Bültstiege 15 nicht genehmigen, sofern nicht mindestens der Bau einer Tiefgarage untersagt wird und ein Großteil der Bautätigkeit – auf Kosten des Eigentümers – über ein Wegerecht von dessen Grundstück an der Timmermannstraße abgewickelt wird.

Die Bewohner der Bültstiege 10 sowie andere Anwohner stehen Ihnen gerne für ein Gespräch über die hier sowie möglicherweise weitere aufgeführte Punkte zur Verfügung.

Ich sende Ihnen dieses Schreiben, da ich nicht weiß, wie ich es direkt an „Kennwort: Bültstiege 15“ richten kann, und ich hoffe, dass dies den rechtlichen Anforderungen zur Einreichung einer Stellungnahme genügt.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Bedenken des Anwohners werden zur Kenntnis genommen und in die weitere Planung einbezogen. Es wird wie folgt auf die einzelnen Punkte darauf reagiert:

1. Während des Abbruchs des Bestandsgebäudes der Bültstiege 15 ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass die Anwohnerinnen und Anwohner vor Luft- und Lärmbelastung in einem angemessenen Rahmen geschützt werden.
2. Die verkehrliche Erschließung über die Bültstiege wurde hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Es wird zugestimmt, dass die Straße schmal ist und von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert wird. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung durch ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten ist zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung generiert dabei keinen zusätzlichen Verkehr, da die Stellplätze nur dem Wohnen dienen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bültstiege ist jedoch weiterhin gegeben. Es werden aus Sicht der Verkehrsplanung keine Überlastungen erwartet. Anzumerken ist, dass die Bültstiege nach Umsetzung des Bauvorhabens neu ausgebaut und teilweise verbreitert werden wird. Somit kann dem beschriebenen Engpass Rechnung getragen werden. Es ist festzustellen, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist und keine planungsrechtlichen Hindernisse für eine bauliche Entwicklung bestehen. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.
3. Die Sicherstellung der Erreichbarkeit während der Bauphase ist sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere Rettungswege sowie die Erreichbarkeit für Anwohnerinnen und Anwohner mit Mobilitätseinschränkungen. Entsprechende Anforderungen werden im Rahmen der Baustellenlogistikplanung berücksichtigt und ggf. im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen geregelt. Der Hinweis zur Nutzung des privaten Grundstücks für Baustelleneinrichtungen wird an den Bauherrn weitergegeben. Dennoch wird die Bauphase mit Belastungen für das Umfeld einhergehen. Dies ist aber im Sinne der (Innen-)Stadtentwicklung und den Entwicklungszielen für diesen Bereich unvermeidbar.
4. Während der Bauphase ist es unumgänglich, dass es zu Lärmbelastungen der Anwohnerinnen und Anwohner kommen wird. Dies ist bei jedem anderen Bauvorhaben, auch außerhalb der Innenstadt, jedoch unvermeidbar und wird als grundsätzlich temporär zumutbar bewertet.
5. Während der Bauphase ist es dem Bauherrn vorgeschrieben, vorhandene Rettungswege sicherzustellen und weiterhin passierbar zu machen. Dieser Befürchtung kann also Rechnung getragen werden.
6. Der Schutz vorhandener Bäume – auch auf angrenzenden Grundstücken – ist auch für die Stadt Rheine ein wesentliches Anliegen. Der Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung hatte 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. Allerdings muss die erforderliche Baugrube hier zwingend mit einem senkrechten Verbau erstellt werden. Eingriffe in den Baumbestand auf Fremdgrundstücken bedürfen ohnehin der Zustimmung der Eigentümer und ggf. weiterer Genehmigungen.

7. Die Eigentumsverhältnisse zwischen der Stadt Rheine und dem Bauherrn wurden umfangreich geklärt und vertraglich geregelt.

1.6 Anlieger 6 Bültstiege 10,

Stellungnahme, Erstellt: 04.04.2025

Inhalt:

„Sehr geehrter xx,

als Eigentümer einer Wohnung in der Bültstiege 10 möchte ich Ihnen hiermit meine Bedenken erläutern betreffend der Baumaßnahmen des Wohn- und Geschäftshauses Bültstiege 15. Meine Bedenken richten sich auf die Zeit während und nach der Baumaßnahme.

Die derzeitige Zuwegung zur Bültstiege 10 mit dem PKW ist schon jetzt aufgrund der Enge während des täglichen Fuß- und Fahrradverkehrs nur mit größter Vorsicht zu bewerkstelligen. Nicht nur die Anwohner des Hauses Bültstiege 10, sondern auch diverse Geschäftshäuser inklusive des Lieferverkehrs per LKW, der Caritasverband und weitere Anwohner befahren diese schmale Fahrstrecke. Schon jetzt gibt es bei entgegenkommenden Fahrzeugen sehr enge Fahrmanöver.

Ich gebe zu bedenken, dass der zusätzliche Autoverkehr zu der geplanten Tiefgarage mit 17 Einstellplätzen für die Bültstiege 15 eine deutlich größer bzw. breiter dimensionierte Fahrbahn erforderlich macht um letztlich auch die Sicherheit der Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten. Es erscheint zudem fraglich, ob 17 Stellplätze bei 24 Wohneinheiten ausreichen.

Während der voraussichtlich langen Baumaßnahmen wird dies sicherlich nicht zu vermeiden sein, dass die Bültstiege verstärkt auch für Lieferungen zur Baustelle in Anspruch genommen wird.

Die Nutzung durch die Anwohner der Bültstiege 10 muss stets gewährleistet sein, zumal die meisten Bewohner ältere Menschen sind, teilweise mit Beeinträchtigungen, und daher oft auf ihr Auto angewiesen sind.

Als Empfehlung für Anlieferung der Baumaterialien sollte daher die Inanspruchnahme des Parkplatzes des Bauherrn verstärkt genutzt werden.

Ich hoffe, dass meine Eingabe hilfreich ist und in die weitere Planung des Neubaus Bültstiege 15 Einfluss nehmen wird.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Bedenken des Anwohners werden zur Kenntnis genommen und in die weitere Planung einbezogen. Es wird wie folgt auf die einzelnen Punkte darauf reagiert:

Bauphase und Erreichbarkeit:

Die Sicherstellung der Erreichbarkeit der Bültstiege 10 während der Bauphase ist zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere Rettungswege sowie die Erreichbarkeit für Anwohnerinnen und Anwohner mit Mobilitätseinschränkungen. Entsprechende Anforderungen werden im Rahmen der Baustellenlogistikplanung berücksichtigt und ggf. im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen geregelt. Der Hinweis zur Nutzung des privaten Grundstücks für Baustelleneinrichtungen wird an den Bauherrn weitergegeben. Dennoch wird die Bauphase mit Belastungen für das Umfeld einhergehen. Dies ist aber im Sinne der (Innen-)Stadtentwicklung und den Entwicklungszielen für diesen Bereich unvermeidbar.

Verkehrliche Auswirkungen:

Die verkehrliche Erschließung über die Bültstiege wurde hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Es wird zugestimmt, dass die Straße schmal ist und von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert wird. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung durch ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten ist zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung generiert dabei keinen zusätzlichen Verkehr, da die Stellplätze nur dem Wohnen dienen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bültstiege ist jedoch weiterhin gegeben. Es werden aus Sicht der Verkehrsplanung keine Überlastungen erwartet. Anzumerken ist, dass die Bültstiege nach Umsetzung des Bauvorhabens neu ausgebaut und werden und teilweise verbreitert werden wird. Somit kann dem beschriebenen Engpass Rechnung getragen werden. Es ist festzustellen, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist und keine planungsrechtlichen Hindernisse für eine bauliche Entwicklung bestehen. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Fazit:

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Baustellenlogistik sind wichtige Aspekte, die in der weiteren Planung konkretisiert und – soweit erforderlich – durch Auflagen und vertragliche Regelungen gesichert werden können.

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

2.1 Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW

Stellungnahme, Erstellt am: 28.03.2025

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise:

Der Planbereich liegt über dem vormals auf Erdöl verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Münsterland-West“. Die letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „Münsterland-West“ war die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, vertreten durch die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Riethorst 12 in 30659 Hannover).

Es wird Ihnen anheimgestellt, die vorgenannte letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „Münsterland-West“ bezüglich bergbaulicher Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der ehemaligen Feldeseigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte der ehemaligen Feldeseigentümerin dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und ehemaliger Feldeseigentümerin zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte, teile ich Ihnen von hieraus mit, dass im Planbereich in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Planvorhaben.

Dennoch weise ich darauf hin, dass sich die in Rede stehende Planfläche in einem Bereich befindet, in dem auslaugungsfähiges Gestein verzeichnet ist. Wegen damit möglicherweise verbundener Gefährdungen empfehle ich Ihnen, soweit nicht bereits geschehen, den Geologischen Dienst NRW - Landesbetrieb, De-Greiff-Straße 195 in 47803 Krefeld, um Stellungnahme zu bitten.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Über die vorstehenden Hinweise und Anregungen hinaus bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken.

*Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag“*

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Geologische Dienst NRW – Landesbetrieb wurde im Rahmen dieses Verfahrens beteiligt und hat keine Einwände vorgebracht.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15

Stellungnahme, Erstellt am: 28.03.2025

Inhalt:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 12, Bültstiege 15 bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigelegten 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 eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Vielen Dank!

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Prozess berücksichtigt.

2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

Stellungnahme, Erstellt am: 17.03.2025

Inhalt:

zu dem o.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 zurück gebaut werden, anstelle der Trafostation muss im Bereich des Flurstücks 584 / Bültstiege ein neuer Kabelverteilerschrank errichtet werden.

Die Regelungen hierzu können im Zuge des Grundstücksverkaufs des Flurstücks Fläche 631 erfolgen. Innerhalb des Flurstücks 813 befindet sich ein Straßenbeleuchtungskabel, dieses ist im Vorfeld zur Bebauung umzulegen oder außer Betrieb zu nehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Prozess berücksichtigt.

2.4 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität

Stellungnahme, Erstellt am: 02.04.2025

Inhalt:

„Guten Tag xxx,

zu o.g. Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Natur- und Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange:

Die durchgeführten Kartierungen entsprechen nicht den Vorgaben des Methodenhandbuchs und reichen an dieser Stelle nicht aus, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können. Daher sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergänzend in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:

- 1. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus) und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.*
- 2. Die genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.*
- 3. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm von Fällarbeiten betroffen*

sind diese auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2021) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

4. Das Bestandsgebäude ist zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch eine Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützter Tierarten zu überprüfen. Als konfliktarmer Zeitraum werden die Monate September und Oktober empfohlen. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Hinweise für die Durchführung der o. g. Gebäudekontrolle:

Das Formblatt Artenschutz-Gebäudekontrolle Protokoll Fachgutachter (unter Artenschutz auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt (Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, untere Naturschutzbehörde, Frau xxx, xxx@kreis-steinfurt.de) per E-Mail zu übersenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch eine Fachbegutachtung erforderlich werden.

Auskunft erteilt xxx, Tel.: 02551 69-xxx

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.
Xxx“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die beschriebenen Inhalte werden unter den Hinweisen des Bebauungsplans und in der Begründung ergänzt.

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

Stellungnahme, Erstellt am: 08.04.2025

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte xxx,

vielen Dank für die erneute Beteiligung. Der mit dem vorhabensbezogene Bebauungsplan vorbereitete Neubau befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmals Timmermanufer 170, daher sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen.

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 NRW erlaubnispflichtig, wenn sich die Maßnahmen auf

die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken.

Im Begründungsentwurf ist textlich ausgeführt, dass die Aussenfassade des Gebäudes mit einem hellroten/natursteinfarbenen Verblendmauerwerk, orientiert an der Oberflächengestaltung des Denkmal, geplant ist, um ein städtebauliches Zusammenspiel der beiden Gebäude zu schaffen (vgl. S. 13). Aus denkmalpflegerischer Perspektive wird die Verwendung von hellen Verblendern für die Gestaltung des Neubaus empfohlen, um die Massivität des Bauwerks zu reduzieren und einen zu starken visuellen Bezug zum Denkmal zu vermeiden. Der nun planungsrechtlich vorbereitete Neubau wird sich aufgrund der Gebäudehöhe, der Kubatur und der Verortung sowie der fehlenden sichtabschirmender Elemente (wie z. B. Grünstrukturen) auf das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken. Daher sollten weitere Abstimmungen zur Wahl des konkreten Oberflächenmaterials im Rahmen des Erlaubnisverfahrens gemäß § 9 Abs. 2 DSchG NRW erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. xxx“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Erlaubnisverfahrens in Abstimmung mit dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur) erörtert.

2.6 Stadt Rheine: Technische Betriebe – Abteilung Entwässerung

Stellungnahme, Erstellt am: 25.03.2025

Inhalt:

„Die Textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 12 zur Entwässerung Punkt 4 und 5 ist umzusetzen. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist auf dem Grundstück getrennt abzuführen und in einem Revisionsschacht an der Grundstücksgrenze zusammenzuführen. Der vorhandene Grundstücksanschluss ist nach dem Revisionsschacht zu nutzen. Der vorhandenen Hausanschluss DN 150 ist mit einer Einleitungsmenge von 25 l/s begrenzt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3)
2. Feuer- und Rettungswache
3. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster
4. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
5. Stadt Rheine: FB 5.30 – Mobilitäts- und Verkehrsplanung
6. Westnetz GmbH: Regionalzentrum Ems-Vechte

Keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung)
2. Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)
3. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
4. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
5. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
6. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
7. RWE Transportnetz Strom GmbH
8. Stadt Rheine: FB 3 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung
9. Stadt Rheine: FB 4.10 – Grundstücksmanagement
10. Stadt Rheine: FB 5.50 – Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung
11. Stadt Rheine: FB 5.71 – Vermessung/Bodenordnung
12. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg