

Vorlage Nr. 092/09

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: "Hassenbrockweg", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des StewA**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			11.03.2009		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			31.03.2009		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

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

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

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:

Der derzeitige Anstoß für die städtebauliche Planung im Bereich westlich der Don-Bosco-Straße in Mesum ist die Entscheidung, den Neubau der Feuerwehr Mesum am jetzigen Standort zu realisieren. Des Weiteren wird dem Wunsch von Eigentümern auf eine rückwärtige Bebauung in angrenzenden Bereichen entsprochen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 5. Januar 2009 bis einschließlich 5. Februar 2009 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 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 zum Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt ist (Anlage 2). Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ebenso liegen die Auszüge aus dem schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan bei (Anlage 3).

Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Don-Bosco-Straße, Rheine; Schreiben vom 16. Januar 2009

Inhalt:

„Nach meinen Vorstellungen möchte ich zur besseren Aufteilung des hinteren Grundstücks im Bebauungsfall näher an die Grenze Richtung Aldi. Dieses würde den Abstand zum bisher vorhandenen Wohnhaus vergrößern und außerdem beim Teilen des jetzigen Grundstückes dem neuen Besitzer eine größere Gesamtfläche belassen.

Ich kann natürlich nicht die Gesetzeslage verändern und will auch nicht den Gesamtbebauungsplan torpedieren. Es entsteht natürlich die Frage: Wie groß muss denn der Abstand zum Aldi-Parkplatz sein? Ich hatte bislang nur allgemeine Beobachtungen in Mesum gemacht und am Beispiel des Edeka-Parkplatzes in der Nachbarschaft festgestellt, dass ein Mehrfamilienhaus nur den Mindestabstand von vielleicht 3,00 m hat (siehe Wegzuführung 298). Wenn das durch die Mauer verändert wurde, so kann auch ich eine solche Mauer erstellen (vielleicht mit Aldi gemeinsam). Außerdem liegt der Parkplatz beim Plus-Verbrauchermarkt ebenfalls direkt an der Grenze der Häuser Beckmann.

Die eingezeichnete Grenze ist am Grundstück Wever mit einer ‚krummen‘ Zahl von 8,90 m vermessen. Wo liegt der Bezugspunkt? Bei den 6,00 m bezogen auf einen Messpunkt in der Krümmung?

Der Abstand zum Aldi-Parkplatz verändert sich durch die neue Grenze im Grabengrundstück von zusätzlich 1,50 m. Zudem ist mein Grundstück nicht komplett angrenzend an Aldi, und ich kann aus Erfahrung sagen, dass die Aldi-Parkflächen absolut zu groß sind und somit der hintere Teil kaum genutzt wird.

Die max. Zuwegung für die Feuerwehr von 50,00 m würde sich auch dann einhalten lassen, wenn sich die Grenze um vielleicht 2,00 m nach hinten verschieben lässt.

Ich bitte um Überprüfung und Stellungnahme, gern stehe ich auch für eine persönliche Diskussion in Ihrem Hause zur Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Dem Schreiben des Anliegers der Don-Bosco-Straße ist zu entnehmen, dass dieser die „Verschiebung der überbaubaren Fläche um vielleicht 2,00 m nach hinten“ wünscht.

Die vorhandenen 2 Wohnhäuser Don-Bosco-Straße 27 und 29 befinden sich auf relativ großen Baugrundstücken, sodass hier der Wunsch nach einer Hinterhofbebauung besteht.

Die Privaterschließung dieser Nahverdichtung sollte möglichst als gemeinsame Zufahrt und kann nur von der Don-Bosco-Straße aus erfolgen. Eine derartige Privaterschließung darf aus brandschutztechnischen Gründen nicht länger als 50,00 m betragen. Eine Erschließung von der Dille aus (Abstand ca. 70,00 m) ist somit über eine private Parkplatzanlage bzw. Privatfläche unrealistisch und auch städtebaulich nicht vertretbar.

Die überbaubare Fläche wurde für eine derartige Nahverdichtung so gewählt, dass man aufgrund der Besonnung sowie aufgrund der Lage/des Ausblickes ein optimales Baufeld erhält. Ebenso wird hierdurch die Privaterschließung so kurz wie möglich gehalten.

Des Weiteren muss eine Hinterhofbebauung in diesem Fall so weit wie möglich von der Stellplatzanlage des Aldi-Marktes entfernt sein, um so nicht die vorhandenen Baurechte dieses Marktes zu beschneiden. In der schalltechnischen Untersuchung hierzu wird nachgewiesen, dass lediglich die überbaubare Fläche nur in der im Bebauungsplanentwurf gewählten Weise möglich ist, um die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Zu den in der Eingabe gemachten Ausführungen ist anzumerken, dass jede Stell- bzw. Parkplatzanlage einer Einzelfallbetrachtung bedarf. Hierbei sind die Lage, die Anzahl, Bewegungshäufigkeit sowie die allgemeinen Betriebsbedingungen zu betrachten. Insofern kann hier der vorliegende Aldi-Parkplatz nicht mit anderen Beispielen verglichen werden. Des Weiteren sind in der Einzelfallbetrachtung die umliegende Bebauung sowie deren Gebietskategorie zu berücksichtigen.

Bei einer derartigen flächenhaften Lärmquelle kann nicht berücksichtigt werden, dass „aus Erfahrung der hintere Teil kaum genutzt wird“.

Im Bebauungsplanentwurf sind die überbaubaren Flächen geometrisch eindeutig festgelegt und entsprechen den Zeichenvorschriften für die Vermessung. Anhand der Bemessung sind die Baugrenzen entsprechend eindeutig in der Örtlichkeit übertragbar.

Ob die Zuwegung für die Feuerwehr von max. 50,00 m eingehalten werden kann, ist nur im konkreten Fall überprüfbar.

Aus den vorgenannten Gründen wird dem Ansinnen des Eigentümers Don-Bosco-Straße 29 auf „Verschiebung um vielleicht 2,00 m nach hinten“ nicht gefolgt.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine Stellungnahme vom 5. Februar 2009

Inhalt:

„Gegen die Ausweisungen des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine generellen Bedenken.

Wir möchten allerdings nochmals deutlich darauf hinweisen, dass einer Verschmälerung des vorhandenen Fuß- und Radweges zwischen der Don-Bosco-Straße und der Dille aus verkehrlicher Sicht nicht zugestimmt wird. Die Breite des Fuß- und Radweges beträgt 2,00 m, wie im Plan dargestellt, sondern gemessen zwischen dem Nebengebäude auf dem Kirchengrundstück und dem Zaun des Feuerwehrgrundstückes 3,24 m. Da dieser Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen dem Aldi-Markt und den Geschäften an der Alten Bahnhofstraße dient und entsprechend stark frequentiert ist, ist die vorhandene Breite von 2,50 m für die Pflasterung und beidseitig 0,25 m für begrünte Seitenstreifen unbedingt beizubehalten.

Die zeichnerische Darstellung des vorhandenen Fuß- und Radweges sollte den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und auch der Text in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 5 wie folgt geändert werden: „Fuß- und Radweg“. Ein vorhandener Verbindungsweg zwischen der Don-Bosco-Straße und dem Aldi-Markt sowie dem angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatz an der Dille ist städtebaulich erforderlich und wird in seiner derzeitigen Breite als Fuß- und Radweg festgesetzt.“

Abwägungsempfehlung:

Nach Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten wurde festgestellt, dass der derzeitige ausgebaute Fuß- und Radweg breiter als 2,0 m ist.

Nach einem Gespräch zwischen den TBR und dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine wurde vereinbart, dass eine Mindestbreite von 2,50 m einschließlich der Seitenstreifen im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Ein evtl. teilweiser Rückbau des vorhandenen Fuß- und Radweges geht zulasten des Verursachers.

Insofern wird nunmehr die Forderung der TBR, dass „ein Fuß- und Radweg als Verbindungsweg zwischen der Don-Bosco-Straße und dem Aldi-Markt sowie dem angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatz an der Dille erforderlich“ ist, gefolgt.

Die erforderliche Mindestbreite von 2,50 m einschließlich der Seitenstreifen wird im Bebauungsplanentwurf festgelegt.

2.2 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. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend 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. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 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 der Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: "Hassenbrockweg", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: "Hassenbrockweg", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.