Niederschrift STEWA/017/2006

über die öffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 24.05.2006

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen - und wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied
---------------------	-----	--------------

Mitglieder:

Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Frau Frauke Thole	CDU	Sachkundige Bürgerin
Herr Johannes Willems	FDP	Ratsmitglied
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger

beratende Mitglieder:

Herr Kamal Kassem	Sachkundiger Einwohner für den Integrationsrat
Herr Karl Schnieders	Sachkundiger Einwohner für den Seniorenbeirat
Herr Rüdiger Verlage	Sachkundiger Einwohner für den Beirat für Men- schen mit Behinderung

Vertreter:

Herr Matthias Auth	CDU	Ratsmitglied Vertretung für Frau Annette Tombült
Herr Antonio Berardis	SPD	Ratsmitglied Vertretung für Frau Elisabeth Lietmeyer
Herr Karl-Heinz Brauer	SPD	Ratsmitglied Vertretung für Herrn Günter Löcken
Herr Christian Kaisal	CDU	Ratsmitglied Vertretung für Herrn Raphael Bögge
Frau Hannelore Koschin	SPD	Ratsmitglied Vertretung für Herrn Heinz Thüning
Herr Anton van Wanrooy	CDU	Ratsmitglied Vertretung für Herrn Ludger Winnemöller

Gäste:

Herr Lorenz	Büro Liedtke und Lorenz, Architektur und Planung
Herr Stefan Peikert	Büro Peikert-Consult, Münster

Verwaltung:

Herr Dr. Heinz Janning	Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Herr Hans-Jürgen Gawollek	Fachbereichscontroller FB 5
Frau Silvia Gleffe	Produktmitarbeiterin Stadtplanung
Firma Anke Fischer	Vertretung für Frau Martina Wietkamp

Enschuldigt fehlten:

Mitglieder:

Herr Dr. Udo Böcker	CDU
---------------------	-----

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 03. Mai 2006 gefassten Beschlüsse

Herr Dr. Janning berichtet, dass die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ ausgeführt worden seien.

a) Vorstellung der aktuellen Entwürfe für das Bauprojekt – Möbelhaus und Verbrauchermarkt – am Kardinal-Galen-Ring

Herr Lorenz vom Liedtke und Lorenz erläutert den Ausschussmitgliedern die Entwürfe der Teilansichten für den Bau des Möbelhauses Berning und für den Verbrauchermarkt Combi.

Das Möbelhaus werde über eine Verkaufsfläche von 15.000 m² verfügen und der Verbrauchermarkt eine Verkaufsfläche von 1.850 m² haben. Den Kunden werde eine Parkfläche mit 265 Parkplätzen zur Verfügung stehen. Die Parkplätze sollen ausschließlich den Kunden dieser zwei Geschäfte vorbehalten sein, an einer entsprechenden Bewirtschaftung werde noch gearbeitet.

Blickfang des Möbelhauses werde eine verglaste Spindelanlage sein, auf der die Kunden die einzelnen Ebenen erreichen können. Der größte Teil der Außenfassade werde aus einem hochwertigen Thermomaterial erstellt.

Herr Niehues bedankt sich bei Herrn Lorenz für den gelungenen Entwurf. Die Ausschussmitglieder stellen folgende Fragen an Herrn Lorenz:

1. Ist die Spindelanlage behindertengerecht ausgestaltet?
2. Aus welchem Material wird der restliche Teil der Fassade gefertigt?
3. Ist die Lage der Anlieferungsmöglichkeiten ausreichend?

Herr Lorenz beantwortet die Fragen wie folgt:

Die Spindelanlage sei nicht für Rollstuhlfahrer geeignet. Dafür stehe am Fuße der Spindelanlage ein Fahrstuhl zur Verfügung, der ebenfalls alle Ebenen anfahren könne. Die restliche Fassade solle aus massivem Klinker erstellt werden, die endgültige Absprache mit Herrn Berning werde aber noch erfolgen. Der Anlieferhof umfasse eine Fläche von 1.000 m². Dieser Platz sei ausreichend, zumal sich das Zentrallager für das Möbelhaus in Lingen befinde. Das Zentrallager sei so angelegt, dass es auch den Markt in Rheine bedienen werde.

Herr Niehues erklärt, dass der HFA in seiner nächsten Sitzung über die Freigabe der Mittel für den Bau der notwendigen Stichstraßen zu entscheiden habe. Herr Niehues bittet Herrn Lorenz daher um seine Einschätzung, in welchem Zeitrahmen das Projekt vorangetrieben werde, insbesondere, ob noch in diesem Jahr mit dem Bau begonnen werden könne. Die Stadt Rheine werde keine Mittel freigeben, wenn in diesem Jahr nicht mit einem Baubeginn zu rechnen sei.

Herr Lorenz führt dazu aus, dass alle nötigen Unterlagen zusammengestellt seien, und dass der Bauantrag innerhalb der nächsten 14 Tage gestellt werden solle. Die erforderlichen Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke seien bereits getätigt worden und der Abriss des noch stehenden Gebäudes stehe auch kurz

bevor. Mit dem Abriss des Hauses binde auch Herr Berning viel Kapital, so dass er damit rechne, dass das Projekt in diesem Jahr begonnen werde.

Herr Niehues bemerkt abschließend, dass Herr Lorenz im nächsten Gespräch mit Herrn Berning darauf hinwirken solle, den Namensschriftzug des Unternehmens nicht auf das Dach des Hauses zu stellen, sondern innerhalb der Fassade anzubringen.

Die drei Teilansichten sind dem Protokoll als **Anlage 1** beigefügt.

b) Bauvorhaben der Fa. Elektro-Westen

Herr Dr. Janning informiert, dass die Auslegungsfrist des Bebauungsplanentwurfes mittlerweile beendet sei. Abwägungsrelevante Stellungnahmen seien nicht eingegangen, für die abschließenden Beschlüsse zum Bebauungsplan. Auch der Bauantrag für das Projekt liege mittlerweile vor. Eine Vorlage werde seitens der Verwaltung für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses gefertigt.

c) Bauvorhaben an der Goethestrasse / Schillerstraße – Verbrauchermarkt Aldi

Herr Dr. Janning berichtet, dass am Montag den 21. Mai 2006 ein sehr konstruktives Gespräch mit den Anwohnern stattgefunden habe. Man sei zu einer weitgehenden Annäherung gekommen, so dass das Projekt – Bau des neuen Aldimarktes – ohne rechtliche Auseinandersetzungen starten könne. Es sei aber erst noch notwendig, den entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit Aldi zu schließen. Dann werde auch die Offenlage des Planungsentwurfes durchgeführt.

d) Eingabe von Herrn Wolfgang Schwarzer, Franziskusstraße 73, Rheine-Mesum

Herr Schröder berichtet, dass Ihm die Eingabe des Herrn Schwarzer zugegangen sei. Eine Kopie der Eingabe ist dem Protokoll als **Anlage 2** beigefügt. Seitens der Verwaltung werde in einer späteren Sitzung über das Verfahren berichtet bzw. eine Vorlage erstellt.

e) Eingabe des Herrn Hermann Winter, Ansgarweg 5, Rheine

Herr Dewenter erläutert, dass das in Kopie als **Anlage 3** der Niederschrift beigefügte Schreiben des Herrn Winter ihm überreicht worden sei. Er habe Herrn Winter gegenüber erklärt, dass der Kreis Steinfurt zuständig sei.

f) Neue Mitte Dorenkamp

Herr Schröder stellt die neue Entwurfsansicht mit dem integrierten EDEKA-Markt vor. Eine Kopie der Entwurfsansicht ist der Niederschrift als **Anlage 4** beigefügt.

3. Projektbericht
"Integriertes Standortmarketing für ein Konversionsprojekt bezogen auf den Zielmarkt Niederlande unter Berücksichtigung des Gesamtangebots an Gewerbeflächen"
Vorlage: 199/06

Tonbandfundstelle: I/A/2337

Herr Peikert erläutert die wesentlichen Aspekte des Projektes anhand einer Powerpoint Präsentation sehr anschaulich. Die Präsentationsfolien sind als **Anlage 5** beigelegt.

Herr Niehues bedankt sich für den Vortrag. Die EWG werde projektbezogen weiterarbeiten und die Ausdauer haben, die notwendig sei um erfolgreich Interessenten zu werben.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt den Projektbericht zur Kenntnis.

4. Beratung Haushalts- und Investitionsplan 2006- 2009
Fachbereich 5
Produktgruppe 51
Vorlage: 182/06

Tonbandfundstelle: I/B/0780

Herr Brauer regt an, ein Gemeindeblatt einzuführen um langfristig Kosten bei den Ausschreibungen zu sparen.

Herr Schröder antwortet, dass es in dieser Richtung vor Jahren schon Überlegungen gegeben habe, sich aber herausgestellt habe, dass dies keine rentable Lösung sei.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt, das Budget des Fachbereichs 5 - Produktgruppe 51 „Stadtplanung“ unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in den endgültigen Haushalts- und Investitionsplan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5. Beratung Stellenplan 2006
Feststellung des Personalbedarfes
Fachbereich 5 – Produktgruppe 51
Vorlage: 183/06**

Tonbandfundstelle: I/B/0970

Herr Niehues bemängelt, dass es nicht möglich sei, die Verschiebungen im Stellenplan nachzuvollziehen, da es sich um geringfügige Verschiebungen von 0,05 bis 0,08 handle.

Herr Gawollek versichert den Ausschussmitgliedern, dass das Gesamtbild des Stellenplanes stimmig sei.

Herr Brauer führt aus, dass sich alle Fraktionen darauf geeinigt haben, eine Stelle im Planungsbereich einzusparen. Es wäre sinnvoller, die Stelle des Stadtplaners intern zu besetzen und dann eine andere Stelle im unteren Bereich einzusparen.

Herr Dewenter weist darauf hin, dass die externe Stellenausschreibung für die Stelle „Leiter Stadtplanung“ bereits erfolgt sei.

Herr Niehues berichtet, dass es ein Gespräch bei der Bürgermeisterin mit einem internen Favoriten für die Stelle des Stadtplaners gegeben habe. Es sei ein sehr sachliches Gespräch geführt worden, der Mitarbeiter sei aber nicht bereit gewesen, die Stelle als leitender Stadtplaner auszufüllen. Daher sei eine externe Ausschreibung und Besetzung der Stelle notwendig.

Beschluss:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine den als Anlage beigefügten Stellenplan des Fachbereiches 5 – Produktgruppe 51 „Stadtplanung“ in den endgültigen Stellenplan zu übernehmen.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ stellt fest, dass kein zusätzlicher Personalbedarf zum im Fachbereich 5 – Produktgruppe 51 „Stadtplanung“ vorhandenen Personal besteht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 6. 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort:
"Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Einstellung des Verfahrens**
Vorlage: 184/06

Tonbandfundstelle: I/B/1530

Herr Niehues führt aus, dass seine Fraktion nur dann bereit gewesen wären, der Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen, wenn die Zustimmung aller Anwohner erzielt worden sei. Es sei aber festzustellen, dass die Anwohner massive Bedenken geäußert hätten. Daher sei es richtig, das Änderungsverfahren einzustellen.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- 1.1 Frau Marita Winnemöller, Forckenbeckstr. 4 a, 48431 Rheine;
Frau Elisabeth Winnemöller, Forckenbeckstr. 4 b, 48431 Rheine;
Herr Joachim Winnemöller, Steinburgring 30, 48431 Rheine (Miteigentümer Gebäude Forckenbeckstr. 4);
Schreiben vom 22. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen, das Änderungsverfahren wird nicht fortgesetzt.

- 1.2 Herr Klaus Schulz, Thiemauer 30, 48431 Rheine;
Schreiben vom 30. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen, das Änderungsverfahren wird nicht fortgesetzt.

- 1.3 Jacob Meyersohn Wohnverbund/Caritas, vertreten durch Herrn F.-J. Meiner, Mühlenstraße 73, 48431 Rheine;
Schreiben vom 23. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen, das Änderungsverfahren wird nicht fortgesetzt.

- 1.4 Wilhelm und Ursula Antony, Thiemauer Nr. 32, 48431 Rheine;
Schreiben vom 23. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen, das Änderungsverfahren wird nicht fortgesetzt.

- 1.5 Herr Franz Franke, Thiemauer Nr. 34 b, 48431 Rheine;
Schreiben vom 16. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen, das Änderungsverfahren wird nicht fortgesetzt.

Es wird festgestellt, dass für die erwähnte Garage auf dem Grundstück Thiemauer 34 b eine Baugenehmigung besteht mit Zufahrtsmöglichkeit von der Wegeverbindung „Am Waisenhaus“. Der Eigentümer benutzt damit diese Verkehrsfläche zulässigerweise zum Erreichen seines Grundstücks.

- 1.6 Herr Dr. Eilert Leonhard, Homeyerstraße Nr. 6, 48431 Rheine;
Schreiben vom 10. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass sich durch die Einstellung des Änderungsverfahrens an der gegenwärtigen rechtlichen Situation nichts ändert. Das Grundstück „Homeyerstraße 6“ ist über die Homeyerstraße als öffentliche Verkehrsfläche direkt angebunden. Auch die auf diesem Grundstück vorhandene Garage ist über die genannte Verkehrsfläche erschlossen. Die Erreichbarkeit der hinteren Grundstücksteile ist ggf. über die durch die notwendige Abstandsfläche auf der Ostseite des Gebäudes zum Nachbargrundstück gewährleistet.

- 1.7 Sonstige Stellungnahmen

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

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

- 2.1 Stadt Rheine FB 5/66/5.3;
Stellungnahme vom 16. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen, das Änderungsverfahren wird eingestellt.

Es wird festgestellt, dass die Aufhebung der festgesetzten geschlossenen Bauweise nicht erforderlich ist, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zur Anlage von Stellplätzen kann auch über die Planung einer Durchfahrt innerhalb eines Gebäudes erfolgen, die in den Obergeschossen überbaut wird. Diese bauliche Maßnahme ist planungsrechtlich auch bei einer geschlossenen Bauweise zulässig.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Einstellung des Verfahrens

Das 11. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, wird eingestellt. Die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ für die Verkehrsfläche „Am Waisenhaus“ bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 7. Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort:
"Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine**
- I. Aufhebung der Beschlüsse vom 19.01.2000**
 - II. Aufstellungsbeschluss**
 - III. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Vorlage: 185/06**

Tonbandfundstelle: I/B/1650

Herr Dr. Janning führt aus, dass mit der Fassung des oben genannten Beschlusses, insgesamt sechs Bebauungspläne zu einem zusammengefasst werden würden. Die GVZ-Zweckbindung werde durch diese Zusammenfassung nicht aufgehoben. Er verweist auf die Dringlichkeit des Verfahrens, von dessen Umsetzung die Betriebsumsiedlung der Firma Willers abhängig sei. Diese Umsiedlung wiederum sei Voraussetzung für den Neubau der Aldi-Filiale an der Salzbergener Straße.

Herr Dr. Janning erläutert sodann die Grundlinien des neuen Konzeptes für die planexterne Kompensation. Er geht außerdem auf die Frage ein, ob und inwieweit auf die GVZ-Bindung zukünftig verzichtet werden könne. Diese Frage könne am besten im Rahmen der demnächst anstehenden Fortschreibung des Regionalplanes geprüft werden. Hierbei müsse die Stadt auch darauf achten, dass sie nicht Zuschüsse zurückzahlen müsse, die sie für das GVZ erhalten habe. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes sei auch zu prüfen, ob die Stadt das gemeinsame Gewerbegebiet „Holsterfeld-Ost“ nicht ohne die Bindung an die GVZ-Ergänzungsfunktion angehen könne. Auch hier müsse die Stadt dann aber ebenso im Regionalplan dargestellte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche aufgeben und zum Austausch anbieten, wie dies bei einem Verzicht auf die entsprechende GVZ-Bindung schon in den Bebauungsplänen festgesetzter Industriegebietsflächen notwendig sein werde. Ein solcher Flächentausch sei durchaus machbar. Bei der jetzt anstehenden Aufstellung eines neuen Gesamtplanes für das GVZ werde nur für einen sehr geringen Teil (ca. 5 %) der Gesamtfläche die GVZ-Bindung aufgegeben, um insbesondere der Firma Willers eine Umsiedlung an diesen für den Betrieb verkehrsgünstig gelegenen Standort zu ermöglichen.

Herr Niehues ergänzt, dass die Gründung des GVZ von 15 Jahren eine zukunftsweisende Idee gewesen sei. Leider müsse man heute sagen, dass aus Gründen,

die die Stadt Rheine nicht zu verantworten hat, die Idee nicht erfolgreich gewesen sei.

Herr Niehues empfiehlt, das GVZ in ein Waren-Dienstleistungs-Zentrum (WDZ) umzuwandeln. Neben Spedition und Logistik beinhalte ein WDZ auch die Produktion von Gütern. Durch diese Erweiterung könnten die Flächen besser genutzt werden können.

Herr Niehues verweist auf das im Bebauungsplan ausgewiesene Tankstellenzentrum. Es sei wohl davon auszugehen, dass der Verkauf dieser Fläche, für ein solches Vorhaben wohl nicht möglich sei, und dass es möglicherweise zu einer Rückabwicklung der Verträge kommen werde. Aufgrund der guten Entwicklung des Tankstellenstandortes an der Salzbergener Straße müsse wohl davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung eines Tankstellenzentrums im Bereich des GVZ nicht erreicht werden könne. Er plädiere deshalb für eine Offenheit gegenüber Überlegungen einer neuen Nutzung dieser Flächen. Für die CDU-Fraktion erklärt Herr Niehues, dass diese nicht unabdingbar an der Ausweisung einer Fläche für ein Tankstellenzentrum festhalten wolle. Ansonsten sei sie mit den in der Vorlage gemachten Aussagen einverstanden.

Herr Brauer zitiert aus dem ersten Absatz auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan, in dem erläutert wird, dass seitens der Stadt Rheine die in den Begleitplänen formulierten Maßnahmen zu einem Großteil nicht umgesetzt werden konnten. Er bittet die Verwaltung um Erstellung einer Liste, um welche Maßnahmen es sich hierbei genau handelt.

Herr Grawe fragt, in welchem Zeitrahmen die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen geplant sei und ob über die erfolgte Durchführung zu gegebener Zeit berichtet werde.

Herr Dr. Janning erklärt, dass im Falle einer Umbenennung des GVZ zu bedenken sei, dass eventl. Fördermittel zurückgefordert werden könnten. Er verweist auf das gute Verhältnis zur Regionalplanung, die ein Besonderes Augenmerk auf eine ausgewogene Gewerbeflächenbilanz lege. Für den Fall, dass sich herausstellen sollte, dass sowohl ein GVZ als auch ein WDZ nicht tragfähig seien, erwarte er Unterstützung von Seiten der Regionalplanung, für einen Verzicht auf eine Regionalplanung. Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Regionalplanes könne die Angelegenheit „GVZ“ erneut thematisiert werden. Herr Dr. Janning erläutert, dass die Frage der Rückabwicklung des Verkaufs des Tankstellengeländes innerhalb der Verwaltung geprüft wurde. Weitere Informationen könne er ggf. im nichtöffentlichen Teil der Sitzung geben. Festzuhalten sei, dass es zumindest ein latentes Interesse eines Spediteurs an der Fläche zum Bau einer Halle gebe. Die Entwicklung werde aufmerksam beobachtet. Ggf. könne eine geänderte Ausweisung der Flächen im Hauptverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Bezüglich der von Herrn Grawe gestellten Frage zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erläutert Herr Dr. Janning, dass ein komplettes Kompensationskonzept und ein vollständiger Umweltbericht bis zur späteren Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes entwickelt und vorliegen werde. Welche Ausgleichsmaßnahmen die Stadt bereits durchgeführt habe, sei aus der tabellarischen Aufstellung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen im Umweltberichtsentwurf zu entnehmen. Hierzu gebe es auch eine eigene Übersichtskarte, in die bei Bedarf Einsicht genommen werden könne.

Beschluss:

I. Aufhebung der Beschlüsse vom 19. Januar 2000

Vor über 6 Jahren wurde bereits ein Zusammenfassungs- bzw. Neuaufstellungsbeschluss hinsichtlich der 6 GVZ-Bebauungspläne gefasst. In der Zwischenzeit hat sich mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens, der Ansiedlung einer Elektrofirma und der Änderung der ursprünglichen Straßenplanung eine gravierend neue Sachlage ergeben. Insofern werden die damaligen Beschlüsse auf Grundlage der aktuellen Situation aufgehoben bzw. neu gefasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ beschließt, dass die Beschlüsse zur Aufstellung, zur Zusammenfassung und zur Bürgerbeteiligung vom 19. Januar 2000 für den Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: „Industriegebiet Güterverkehrszentrum Rheine“, der Stadt Rheine aufgehoben werden.

II. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Begrenzung der Bundesautobahn A 30 (Gemarkung Rheine r. d. Ems, Flur 3, Flurstücke 72, 98, 97, 96, 94 und 93) von der östlichen Grenze des Venhauser Dammes bis zur westlichen Grenze der Bahnstrecke/Bahnanlage Rheine-Spelle;
- Im Osten: durch die westliche Grenze der Bahnanlage Rheine-Spelle (Gemarkung Rheine r. d. Ems, Flur 3, Flurstücke 158, 166, 165, 164, 163 sowie Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 153, Flurstücke 3, 870, 794) von der südlichen Grenze der Bundesautobahn A 30 bis zur nördlichen Begrenzung Sandkampstraße;
- Im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Sandkampstraße (Gemarkung Rheine r. d. Ems, Flur 3, Flurstücke 54 und 55) von der westlichen Grenze der Bahnanlage Rheine-Spelle bis zur östlichen Grenze des Venhauser Dammes;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Venhauser Dammes (Gemarkung r. d. Ems, Flur 1, Flurstück 149 sowie Flur 3, Flurstück 260) von der nördlichen Begrenzung der Sandkampstraße bis zur südlichen Begrenzung der Bundesautobahn 30.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284, Kennwort: „Industriegebiet GVZ Rheine“, ist in dem Planentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Im Übrigen ist der Geltungsbereich identisch mit den zusammengefassten Geltungsbereichen der Bebauungspläne mit den Nrn. 202, 240, 244, 245, 261 und 262, die durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden („Neues Recht bricht altes Recht!“).

gert, weil zunächst die Arbeitsteilung zwischen Außenbereichssatzung und Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden habe besprochen und geklärt werden müssen. Diese hätten der jetzt vorgeschlagenen Lösung zugestimmt; die von Herrn Grawe zur Wallhecke aufgeworfenen Fragen würden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

- 2.1 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Steinfurt,
Kirchstraße 1, 48565 Steinfurt;
Stellungnahme vom 15. Februar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Im Geltungsbereich der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert also nichts an der Außenbereichslage. Insofern ist der jeweilige naturschutz- bzw. forstrechtliche Eingriff bzw. die Ausgleichsverpflichtung im einzelfall- bzw. objektbezogenen Baugenehmigungs- und nicht in diesem Satzungsverfahren „abzuhandeln“.

Bei Bauantragstellung beteiligt im „Normalfall“ das Bauordnungsamt (Stadt Rheine) die Untere Landschaftsbehörde (Kreis Steinfurt; „im Benehmen mit“), die den Ausgleich bzw. Ersatz für den baulichen Eingriff definiert. Die fachbehördliche Auflage wird in die Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen und muss bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens nachgewiesen werden; ansonsten erfolgt keine Abnahme des Projektes. Bei Realisierung der Kompensation kontrolliert bzw. überwacht die Untere Landschaftsbehörde den langfristigen, dauerhaften Erhalt z.B. von Bepflanzungen.

Ein „Sonderfall“ liegt bei baulicher Inanspruchnahme von Wald bzw. einer Wallhecke vor. Diese gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW als Wald und unterliegt demnach der Zuständigkeit der Forstbehörde. Nach § 47 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW sind Wallhecken "gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile" und dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In diesem Fall muss - neben dem Baugenehmigungsverfahren - eine (Wald)Umwandlungsgenehmigung zum Entfernen dieser Wallhecke "eingeholt" werden. Zuständig für diese separate Genehmigung ist das Forstamt Steinfurt, das die ökologischen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen konkret vorgibt und auch dauerhaft überwacht.

Mit der obigen behördlichen Stellungnahme bleibt festzuhalten, dass das Forstamt dem Entfernen der Wallhecke und der „Belastung“ des gegenüberliegenden Waldes (südlich der Industriestraße) durch heranrückende Bebauung zustimmt. Es wird ein Waldersatz gefordert, der – wie bei jedem anderen Außenbereichsvorhaben auch – von dem jeweiligen Eingriffsverursacher bzw. Bauantragsteller finanziert und durchgeführt werden muss.

Insofern ist die Einigung im Rahmen der forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung Sache des privaten Eigentümers bzw. des Bauherrn und dem Forstamt Steinfurt.

Diese Satzung selbst bleibt davon unberührt, da die Bebauung selbst vom Forstamt Steinfurt nicht in Frage gestellt wird, sondern nach Klärung des Waldersatzes grundsätzlich befürwortet wird. Außerdem wird hier planungsrechtlich lediglich eine „erleichterte“ Zulassung von Bauvorhaben im Außenbereich geschaffen, die im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge rechtliche Voraussetzungen geknüpft ist.

Unabhängig von dieser Satzung wird also ein Bauantrag erst dann genehmigt, wenn die (Wald)Umwandlungsgenehmigung vorliegt, d.h. der Waldersatz verbindlich geregelt ist. Da diese Außenbereichssatzung vom Satzungstyp her keine generelle Ausgleichsregelung vornehmen kann, wird diese – mit Verweis auf die einzelfallbezogenen, nachfolgenden bauordnungs- bzw. forstrechtlichen Genehmigungsverfahren – hiermit ohne abschließende Waldersatzklärung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 16. November 2004 (GV. NRW S. 644) wird die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Kennwort: "Industriestraße", der Stadt Rheine sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass diese Außenbereichssatzung keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen

- 9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8,
Kennwort: "Beckerlingstraße-Ost", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**
Vorlage: 187/06

Tonbandfundstelle: II/A/0450

Herr Niehues regt an, die Beschlüsse für den westlichen und den östlichen Teil des Plangebietes getrennt zu fassen, um die Planung für den östlichen Teil nicht zu behindern, falls für die Planung im westlichen Teilbereich Probleme auftreten sollten.

Herr Brauer erklärt, dass die SPD-Fraktion den Beschlussvorschlag zu den Beratungen zu den Stellungnahmen ablehne. Im Gegensatz zur Verwaltung sehe seine Fraktion hier keine sinnvolle Nachverdichtung. Die vorgesehene Erschließung über den Privatweg halte seine Fraktion für nicht tragfähig und nicht für sinnvoll. Eine Zustimmung seiner Fraktion könne nur für den zweiten Teil erfolgen. Daher beantrage die SPD-Fraktion die getrennte Beschlussfassung zu Teil 1 und Teil 2 des Bebauungsplangebietes.

Herr Niehues macht deutlich, dass eine Einigung mit allen Anwohnern erzielt worden sei, auch mit den Altanwohnern. Er verweist auf die – wenn auch auf Einfamilienhäuser beschränkte – Option einer späteren Bebauung der Gärten. Aus diesem Grund stimme die CDU-Fraktion den Beschlussvorschlägen zu.

Herr Brauer beantragt, über die Beratung der Stellungnahmen und über den Offenlegungsbeschluss für die Teile 1 und 2 des Bebauungsplangebietes getrennt abzustimmen.

Die Ausschussmitglieder erklären sich mit der von Herrn Brauer beantragten getrennten Abstimmung einverstanden.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Barbara und Marita Jessel sowie Bernd Schröder,
Beckerlingstraße 8 - 10, 48431 Rheine
Schreiben vom 8. und 18. Dezember 2005 sowie 27. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Da die Schreiben bzw. Bedenken bereits von den Einwendern im politischen bzw. öffentlichen Raum zur Diskussion gestellt wurden, soll hier zum allgemeinen Verständnis bzw. der Klarstellung halber - trotz Rücknahme der Einsprüche - auf das Vorgetragene kurz eingegangen werden.

Die kritisierte "Hinterhof-Bebauung" wird hier als städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung angesehen. Die immerhin etwa 3.500 qm großen, westlichen Bahnseitenflächen schaffen 9 wertvolle, innenstadtnahe Bauplätze, auf derzeit nicht zu bewirtschaftenden Rest- bzw. Brachflächen.

Bundesgesetzgeberische Vorgabe ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (s. § 1 a Abs. 2 BauGB). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von Stadtrandflächen bzw. freiem Landschaftsraum die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung primär zu nutzen.

Demnach ist eine konsequente Nutzung von Baulandreserven in bestehenden Wohngebieten ein wichtiger Beitrag zu einer geordneten, nachhaltigen Stadtentwicklung. Die bereits voll erschlossenen Grundstücke liegen infrastrukturell in einem gut versorgten Stadtteil. Die Bebauung ist hier kostensparender zu realisieren als auf der "grünen Wiese".

Die betroffenen Anlieger der Beckerlingstraße und der Brechtestraße besitzen Grundstücke die zwischen 30 und 50 m tief sind. Diese Grundstückstiefen sind insbesondere für eine innenstadtnahe Lage außerordentlich großzügig. Eine künftige Bebauung hinter diesen "üppigen" Grundstücken führt nicht zu einer unzumutbaren Verdichtung oder zu einer extremen gegenseitigen, nachbarschaftlichen Störung. Dem Anspruch auf eine zeitlebens "unverbaubare Lage", auf museale, künstlich "eingefrorene" Zustände kann und darf hier nicht entsprochen werden.

Ein "enormer Verlust an Wohnqualität" ist hier nicht erkennbar. Zumal die geplante, rückwärtige Bebauung lediglich 1-geschossig, unter Beachtung der Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen sowie mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 realisiert werden kann. Letztlich können über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur "kleine Einheiten" und nicht wie behauptet "mehrgeschossige Häuser" umgesetzt werden.

Der erwähnte "unglaublich schmale Streifen" ist hinter dem Grundstück der Einwendergemeinschaft gute 16 m breit. Die beiderseitigen Abstandflächen abgerechnet verbleibt für einen Baukörper mindestens 10 m, zweckmäßigerweise auf der Schmal- bzw. Giebelseite (Nord-/Südausrichtung). Kein einziges Gebäude der

Anlieger bzw. Nachbarn weist eine längere Giebelseite als 10 m auf; sie bewegen sich zwischen 8,0 m und 9,8 m.

Selbst die künftigen Baukörper auf den städtischen Grundstücken an der Brechtestraße (etwa 13 m tief) ermöglichen 10 m breite Giebelseiten, da lediglich zum Bahndamm hin Abstandflächen freigehalten werden müssen (hier: 3 m). Zur Brechtestraße hin kann - wie in der näheren Umgebung vielfach praktiziert - direkt bis an den Straßenraum gebaut werden, da bauplanungsrechtlich die festgesetzten Baugrenzen dieses erlauben und bauordnungsrechtlich die Abstandflächen bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen dürfen.

Die künftigen Zu- und Abfahrten an der Beckeringsstraße können nur mit Zustimmung der Vorderlieger angelegt werden. Insofern bleibt es jedem selbst überlassen, ob er einem Hinterlieger ein Wegerecht einräumt bzw. minimalste Kfz-Bewegungen über sein Grundstück zulässt.

Andererseits wäre auch eine Privatweg-Erschließung von der Brechtestraße aus denkbar. Diese - sinnvollerweise entlang des Bahndamms angelegt - wäre so weit von der vorhandenen Bebauung entfernt, dass sie nicht zu einer "enormen Lärm- und Sichtbelästigung" führt und ebenso wenig eine "große Wert- und Wohnminderung" verursacht. Die geplante Bebauung initiiert durch die moderat höhere Ausnutzung der Grundstücke eher eine Wertsteigerung.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die nördlichen 2 Bauplätze (Flurstück 547) von der Königseschstraße - über ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - erschlossen werden. Insofern findet eine verkehrliche "Entzerrung" statt. Die durch die beiden Bauplätze zusätzlich ausgelösten, geringfügigen Pkw-Bewegungen werden am nördlichen "Mauseloch" kaum zu einer wesentlichen Gefährdungssteigerung führen.

Da es sich hier um private Zuwegungen handelt, sind auch keine opulenten, öffentlichen Wendeanlagen für z.B. Müllfahrzeuge notwendig.

Zu der Frequentierung bzw. Aktivierung der Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück ist zu entgegnen, dass nicht jede hypothetische Befürchtung bzw. Behauptung als "Worst-case-Szenario" gutachterlich untersucht werden muss. Mit massivem zusätzlichem Güterverkehr auf dieser Strecke ist in überschaubarer Zeit nicht zu rechnen, insofern wurde der Status quo als Langfrist-Zustand angenommen.

Es sind auch keine "erheblichen Bauschalldammaßnahmen zu ergreifen, um sich vor dem Lärm zu schützen". Das festgesetzte, bewertete Bauschalldämmmaß aller Bauteile bezüglich der Bahn zugewandten Aufenthaltsräume muss lediglich 30 dB(A) (Schutzzone 2) betragen. Das bedeutet, dass insbesondere Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden müssen. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung (ehem. "Wärmeschutzverordnung", heute "Energieeinsparverordnung") einzubauenden Fenster mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung erfüllen bei sachgemäßem Einbau gleichermaßen die Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Somit ist bei dem Einbau von Fenstern dieser Schallschutzklasse mit keinen "erheblichen Maßnahmen" und auch nicht mit erhöhten Kosten zu rechnen.

Zu den Themen "große Krötenwanderung", Frösche-Unterschlupf" sowie "Einnistung von Sing- und Gartenvögel" hat Herr Meyer vom Büro "Ingenieurplanung GbR", Wallenhorst Stellung genommen. Dieser hat auch den Umweltbericht für die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt (s. Kapitel 6):

"Bei den un bebauten Flächen des Plangebietes handelt es sich um gras- und krautreiche Brachflächen innerhalb des Siedlungsgebietes von Rheine, unmittelbar in Nachbarschaft von zwei Bahnstrecken. Insofern ist eine Vorbelastung der Lebensraumtypen gegeben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ergab, dass keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Arten mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz oder deren Lebens-/Teillebensräume bekannt sind. Aufgrund dieser Information sowie der Nutzung und der Vorbelastungen des Gebietes wurde auf eine detaillierte faunistische Datenerhebung verzichtet.

Für den vorliegenden Umweltbericht wird davon ausgegangen, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird und somit die Lebensraumfunktionen über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgen kann. Eine Ableitung des Artpotenzials zur Fauna aus der Biotoptypenerfassung wird als nicht zielführend erachtet, da keine naturnahen oder besonders bedeutsamen Biotoptypen vorkommen. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird hiermit verwiesen."

Die Behauptung, dass "hier wohl nur die Interessen eines Grundstückbesitzers und Geschäftsmannes vertreten werden" muss entschieden zurückgewiesen werden. Über die gesetzlichen Verfahrensvorgaben mit 2-maliger Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus, wurden die betroffenen Anlieger bzw. Nachbarn nochmals schriftlich um persönliche Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 14 Anliegern sind keine negativen Einwände geltend gemacht worden. Zwei Nachbarn „begrüßen“ die Aufstellung des Bebauungsplanes „sehr“ bzw. „unterstützen diese voll“.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Kreis Steinfurt - Der Landrat, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 12. Dezember 2005

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der o. g. Hinweis wird unter Punkt 6, 2. Absatz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die erwähnten Grundstücke westlich der Güterbahnstrecke (Flurstück 80, 547, 599 und 701) gelten formal zwar noch als "Bahnseitenflächen", sind aber nicht - insbesondere auf Grund des Höhenunterschiedes - für den Bahnbetrieb in Anspruch genommen worden. D.h. die "Restflächen" der ehem. Deutschen Bundesbahn (geplante "Hinterlandbebauung") wurden im hier überschaubaren Zeitraum nicht zu Bahnbetriebszwecken genutzt. Bahnseitenflächen dienten zu Zeiten der Dampflokomotiven oftmals als Schutzstreifen bzw. Schutzabstand zu angrenzender Wohnbebauung wegen Funkenflug- bzw. Brandgefahr. Als jahrzehntelange Wiesen- bzw. Brachflächen, kann daher nutzungsbezogen ein Verdacht auf Bodenbelastungen ausgeschlossen werden.

2.2 Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 101154, 45011 Essen;
Stellungnahme vom 22. November 2005

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der formlose Antrag auf Freistellung (früher: "Entwidmung") von Bahnbetriebszwecken wurde bereits vom betroffenen Privateigentümer, also vom Vorhabenträger Eisenbahn-Bundesamt zugesandt.

Die Behörde fordert die Freistellung der ehemaligen Bahnflächen. Dies unabhängig davon, ob diese tatsächlich als Bahnbetriebsgelände genutzt wurden; allein die Tatsache, dass es der Deutschen Bundesbahn bzw. der Deutschen Bahn AG gehörte reicht aus. Verfahrenstechnisch beteiligt das Eisenbahn-Bundesamt betroffene Geschäftsbereiche der Deutschen Bahn AG (Prüfung der Entbehrlichkeit; "Freistellbarkeitsprüfung") und veröffentlicht den Freistellungswunsch im Bundesanzeiger. Mit der Bekanntmachung beginnt die i. d. R. 6-wöchige Einwendungsfrist. Falls letztlich kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist, ergeht der formale Freistellungsbescheid. Das ganze Verfahren wird circa 3 Monate dauern und dem Vorhabenträger etwa 1.200 € kosten (Bearbeitungsgebühren und Veröffentlichungskosten).

Erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt wieder vollständig auf die kommunale Bauleitplanung übergeht. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

Der Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes muss also spätestens bis zum Satzungsbeschluss bei der Stadt Rheine vorliegen bzw. ohne formalen Bescheid kann zwar dieser Offenlegungsbeschluss, aber kein Satzungsbeschluss gefasst werden!

2.3 Stadt Rheine, Produkt 5.3: "Öffentliche Verkehrsflächen";
Stellungnahme vom 13. Dezember 2005

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Empfehlung, die Ausfahrt (GFL) für die beiden nördlichen Bauplätze vom "Mauseloch" in Richtung Westen zu verschieben, wird nicht gefolgt. Mit der Verlegung des Privatweges würde eine spürbare Beeinträchtigung der westlichen Nachbargrundstücke bzw. der angrenzenden Wohnnutzung einhergehen. Insofern bleibt es bei der Privatweg-Erschließung entlang des störungsunempfindlichen Bahndammes.

Mit Schreiben vom 11. Januar 2006 (Anlage 6) sichern die Eheleute Laumann schriftlich zu, die für den Ausbau der Königseschstraße benötigte private Grundstücksfläche aus dem Flurstück Nr. 231 zu veräußern. Von einer Verknüpfung mit der Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird damit abgesehen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des künftigen Ausbaus der Königseschstraße wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Weise ausgedehnt, dass

in einer Breite von 11,5 m eine "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt wird.

Ein Teilstück des vorhandenen Mischwasserkanals in der Königseschstraße liegt derzeit noch innerhalb der o. g. privaten Grundstücksfläche (Flurstück 231). Hier wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rheine festgesetzt, das noch der grundbuchrechtlichen Sicherung bedarf.

2.4 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II a). Offenlegungsbeschluss zu Teil 1

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, Kennwort: "Beckeringstraße-Ost", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan) nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses verbindlichen Bauleitplanes besteht aus 2 Teilflächen:

Der Teil 1, westlich entlang der Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück, wird - innerhalb der Flur 119 der Gemarkung Rheine-Stadt - wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 317, 342, 341 und 699 (südliche Grenze der Friedenstraße), zudem die Flurstücke 414, 419 und 231 durchschneidend,
im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 700 (Güterbahnstrecke),
im Süden:	durch die nördlichen bzw. östlichen Grenzen der Flurstücke 515 (Brechtestraße) und 470 (Ochtruper Straße),
im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 514 (Beckeringstraße);

Abstimmungsergebnis: bei 6 Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen

IIb). Offenlegungsbeschluss zu Teil 2

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, Kennwort: "Beckeringstraße-Ost", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan) nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses verbindlichen Bauleitplanes besteht aus 2 Teilflächen:

Der Teil 2, östlich entlang der Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück, betrifft folgende Parzellen:

Flurstücke 188 und 234 in der Flur 183 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtplan bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9.1. Kinderspielplatz für das Baugebiet "Franz-Tacke-Straße" **Vorlage: 211/06**

Tonbandfundstelle: I/B/3259

Vor Eintritt in die Diskussion erklärt sich Frau Thole für befangen, sie nimmt nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

Herr Dr. Janning verweist auf die in der Vorlage gemachten Ausführungen. Diese Vorlage werde heute zur gleichen Zeit in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses beraten.

Herr Niehues erklärt, dass in der innerhalb der CDU-Fraktion geführten Diskussion seitens der Mitglieder im Jugendhilfeausschuss erhebliche Bedenken bezüglich der Neugestaltung des vorhandenen Spielplatzes am Friedensplatz geäußert worden seien. Durch die Aufstellung des neuen dort vorgesehenen Spielgerätes würden eventuell der Wirkungsraum der dort schon vorhandenen Spielgeräte und damit die Sicherheit der dort spielenden Kinder gefährdet. Diese Problematik werde derzeit im Jugendhilfeausschuss diskutiert. Sollte sich eine Gefährdung der Sicherheit herausstellen, so könne die CDU-Fraktion einem wie in der Vorlage vorgeschlagenen Ausbau des Spielplatzes an diesem Standort nicht zustimmen. Festzuhalten sei allerdings auch, dass das als Alternativstandort für die Herrichtung eines Spielplatzes vorgeschlagene Grundstück zwischen der Brechtestraße und der Eisenbahnlinie nach Quakenbrück ebenfalls zu Bedenken Anlass gebe. Im Übrigen würde diese Zwischenlösung eine wie bisher anvisierte bauliche Nutzung unmöglich machen. Am heutigen Tage habe Herrn Dr. Laumann die CDU-Fraktion telefonisch davon unterrichtet, dass dieser bereit sei, der Stadt Rheine im Tausch gegen die Fläche an der Brechtestraße, die für die Errichtung eines Kinderspielplatzes als Zwischenlösung vorgeschlagen wird, ein Grundstück im nördlichen Teil der Stoverner Straße zur Errichtung eines Spielplatzes zur Verfügung zu stellen. Herrn Dr. Laumann seien die Probleme hinsichtlich der Errichtung eines Spielplatzes bekannt. Er habe signalisiert, dass er trotzdem bereit sei, das Tauschgeschäft abzuschließen, würde aber für den Fall, dass die Errichtung des Kinderspielplatzes im Bereich der Franz-Tacke-Straße nicht möglich sei, die

Fläche an der Brechtestraße an die Stadt Rheine verpachten, damit ggf. dort die Errichtung einer provisorischen Spielplatzfläche ermöglicht werden könne. Herr Niehues fragt an Herrn Dr. Janning gerichtet, ob ein derartiger provisorischer Spielplatz an der Brechtestraße überhaupt mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Beckerlingstraße Ost“ vereinbar sei, der hierfür Wohnbauflächen ausweise.

Herr Niehues erklärt, dass die CDU-Fraktion dem in der Vorlage ausgeführten Vorschlag zustimmen könne, unter dem Vorbehalt, dass es verwaltungsseitig keine grundsätzlichen Bedenken zu dem von ihm gemachten Vorschlag bezüglich des Tauschgeschäftes gebe. Auch die Zustimmung des Jugendhilfeausschusses als Träger öffentlicher Belange müsse erzielt werden.

Herr Dr. Janning ergänzt, dass es möglich sei, an der Brechtestraße einen Alternativ Spielplatz einzurichten. Herr Dr. Laumann habe angeboten, den Grundstückstausch mit der Fläche an der Stoverner Straße auch dann vorzunehmen, wenn der Beschluss zugunsten eines provisorischen Spielplatzes an der Brechtestraße erfolgen sollte. Er habe signalisiert, für die in Frage kommende Zeit der Stadt Rheine, das Grundstück zweckgebunden anzupachten.

Wenn sich die Ausschüsse entgegen dem Vorschlag der Verwaltung für die Zwischenlösung eines provisorischen Kinderspielplatzes zwischen Brechtestraße und Quakenbrücker Eisenbahnlinie entscheiden würden, könne dieser Spielplatz durchaus im Wege der Befreiung befristet genehmigt werden, auch wenn der Bebauungsplan „Beckerlingstraße Ost“ dort eine Wohnbaufläche festsetze. Insoweit könne es bei den Beschlussvorschlägen zu diesem Bebauungsplan bleiben. Die Offenlegung des Planentwurfes programmiere also im Hinblick auf die Erörterung der Zwischenlösungen für die Kinderspielplatzfrage nichts vor.

Herr Brauer erklärt, dass die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgen wolle, den vorhandenen Spielplatz am Friedensplatz aufzuwerten. Sicherzustellen sei natürlich, dass durch die Erweiterung eine Gefahr für die spielenden Kinder ausgeschlossen wird. Abzuwarten sei die im Jugendhilfeausschuss vertretene Meinung. Ggf. sei im Haupt- und Finanzausschuss ein erneuter Beschluss zu fassen.

Herr Niehues führt aus, dass der Jugendhilfeausschuss als Träger öffentlicher Belange in dieser Frage der Abwägung durch den Haupt- und Finanzausschuss nicht überstimmt werden könne. Er ergänzt, dass auch die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag so folgen könne. Sollte der Jugendhilfeausschuss zu einem anderen Ergebnis kommen, habe der HFA in seiner Sitzung vom 13.06.2006 das letzte Wort.

Beschluss:

Wegen der günstigeren Lage zum Baugebiet „Franz-Tacke-Straße“ und wegen der erheblich geringeren Kosten wird die Aufwertung des bestehenden Kinderspielplatzes am Friedensplatz als Zwischenlösung bis zur Einrichtung des endgültigen Spielplatzes im Baugebiet selbst gegenüber der Zwischenlösung einer Neuerrichtung eines Spielplatzes an der Brechtestraße bevorzugt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10. Bebauungsplan Nr. 116,
Kennwort: "Verdistraße / Breitestraße", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
 - IV. Satzungsbeschluss**
- Vorlage: 188/06**

Tonbandfundstelle: II/A/0985

Nach kurzer Diskussion wird die Verwaltung beauftragt, die Vorlage zu überarbeiten und zu einer der nächsten Sitzungen wieder einzubringen.

Die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wird vertagt.

- 11. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 248 ,
Kennwort: "Jägerstraße/Schützenstraße", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
 - II. Offenlegungsbeschluss**
- Vorlage: 189/06**

Tonbandfundstelle: II/A/1650

Herr Niehues fragt, ob schon Pläne des Caritas Verbandes für den Neubau vorliegen würden. Auf Grund der Angaben, die gemacht wurden, müsse von einer 3-Geschossigen Bauweise ausgegangen werden.

Der Offenlegungsbeschluss könne erst gefasst werden, wenn entsprechende Entwurfsansichten vorlägen.

Frau Gleffe erklärt, dass der Verwaltung bisher keine Planentwürfe vorgelegt wurden.

Die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wird vertagt. Die Vorlage wird von der Verwaltung überarbeitet und soll für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14. Juni 2006 erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden.

12. Einwohnerfragestunde

Da es bereits später als 19.00 Uhr ist, wird der Tagesordnungspunkt vorgezogen.

Es folgen keine Wortmeldungen.

- 13. Bebauungsplan Nr. 107,
Kennwort: "Nielandstraße/Feuerstiege", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**
Vorlage: 190/06

Tonbandfundstelle: II/A/1966

Herr Niehues erläutert, dass Herr Dr. Kratzsch in Gesprächen mit ihm und einem der Grundstückseigentümer erklärt habe, dass das nördlich gelegene, auch mit „Haus D“ bezeichnete Gebäude mit einer von der bisherigen Planung abweichenden Firsthöhe von 8,30 Metern statt der im Plan vermerkten 11,50 Meter errichtet werden solle. Für die zur Nordseite ausgerichtete Wohnung sei eine Grundrissänderung dahingehend geplant, dass Fenster nur in Richtung Osten und Westen eingebaut werden sollen. Herr Niehues beantragt, die Festsetzungen im Bebauungsplan für das Gebäude vor Offenlage des Bebauungsplanes zu ändern.

Seitens der Verwaltung wird eine Überarbeitung der Planung vor der Offenlage zugesagt.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses stimmen der vorgeschlagenen Verfahrensweise zu.

Herr Winkelhaus erklärt, dass er dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen werde, weil ihm die Vorlage zu spät zugestellt worden sei.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

- 1.1 Herr Bruno Höffker, Johannesweg 8, 48432 Rheine;
Schreiben vom 20. März 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand entsprochen wird. Bei einem Gespräch zwischen dem Investor der Wohnanlage (Betreutes Wohnen) und dem Eigentümer des betroffenen Grundstückes, Herrn Höfker erklärte sich der Investor bereit, das geplante Haus "D" in eingeschossiger Bauweise mit

Dachausbau zu errichten und die geplanten Fenster im Dachgeschoss so anzulegen in dem die Belichtung der Dachgeschosswohnung aus östlicher und westlicher Richtung erfolgt, so dass der Eigentümer des betroffenen Grundstückes nicht beeinträchtigt wird.

- 1.2 Herr Wolfgang Niermann, Nielandstraße 15, 48432 Rheine
Schreiben vom 22. März 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Für das gesamte Plangebiet wird eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, zudem wird die Firsthöhe auf 11,50 m begrenzt. Diese Begrenzung der Firsthöhe erfolgt in Anlehnung an die zum Teil vorhandene Bebauung. Die Firsthöhe des eingeschossigen Gebäudes mit Dachausbau Nielandstraße 15 beträgt zum Beispiel 10,00 m.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung (Firma Bügers) des Innenbereiches zwischen Nielandstraße und der Thiestraße stellt eher eine Wertminderung da. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Festschreibung einer Wohnnutzung für das gesamte Plangebiet ist eher davon auszugehen, dass für die umliegenden Grundstücke eine Wertsteigerung zu erwarten ist.

Das Gebäude welches südlich des Grundstückes Nielandstraße 15 geplant wird, hält die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zu allen angrenzenden Grundstücken ein. Eine erhöhte Minderung der Sonneneinstrahlung auf das Grundstück Nielandstraße 15 ist nicht zu erwarten, da die Gebäudehöhe nicht wesentlich höher ist, als bei einem eingeschossigen Gebäude mit Dachausbau. Des Weiteren ist aufgrund der günstigen Gebäudestellung und der Entfernung des geplanten Gebäudes mit keiner Einschränkung für das Grundstück Nielandstraße 15 zu rechnen.

In dem damaligen Entwurf (2002/2003) für den Innenbereich zwischen der Nielandstraße und der Thiestraße sollte nicht das Grundstück Nielandstraße 15 über die Stichstraße erschlossen werden, sondern nur das Grundstück Thiestraße 8. Durch diese Aufstellung des Bebauungsplanes wird es erst möglich, das Grundstück Nielandstraße 15 im hinteren Bereich zu bebauen; ohne Bebauungsplan wäre dieses nicht möglich. Die Erschließung könnte ohne weiteres über das Grundstück Nielandstraße 15 erfolgen. Hierbei sind jedoch die Abstandsflächen und die Beschattung zum Gebäude Nielandstraße 15 zu beachten.

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand aufgrund der o. g. Erläuterung nicht entsprochen wird.

1.3 Sonstige Stellungnahmen

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

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

- 2.1 Kreis Steinfurt, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Tecklenburger Straße 10, 48565. Münster
Stellungnahme vom 19 April 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird indem ein Altlastengutachten seitens des Investors in Auftrag gegeben wurde. Dieses Gutachten soll bis zur Durchführung der Offenlage vorliegen.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.107, Kennwort: "Nielandstraße / Feuerstiege", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch den Johannesweg,
im Osten:	durch die Nielandstraße,
im Süden:	durch die Straße Feuerstiege
im Westen:	durch die Rheiner Straße und die Thiestraße

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 6, Gemarkung Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festgelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

14. Anfragen und Anregungen

a) Konversion

Herr Gude fragt nach den Ergebnissen des heute in den Räumen der Stadtverwaltung stattgefundenen Gespräches zum Thema „Konversion“.

Herr Dr. Janning berichtet, dass ein sehr erfreuliches Gespräch mit Herrn Fricke, dem Vorsitzenden des Haushaltsausschusses des Bundestages stattgefunden habe, bezüglich der Konversion der Kaserne Gellendorf. Herr Fricke sei auch im Aufsichtsrat der BIMA vertreten und sei bereit, die Auffassung der Stadt Rheine bezüglich der Konversion in die entsprechenden Gremien zu transportieren.

Weitere Wortmeldungen folgen nicht.

Ende des öffentlichen Teils:

19:10 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Stellv. Schriftführerin