

Vorlage Nr. 223/10

Betreff: **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z,
 Kennwort: "Schmalestraße-Ost", der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

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

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			23.06.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☐ einmalig	☒ Nein ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan Erträge Aufwendungen	Investitionsplan Einzahlungen Auszahlungen
Finanzierung gesichert ☐ Ja ☐ Nein durch ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt ☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt ☐ sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort „Schmalestraße-Ost“ ist der Wunsch des Eigentümers der ehemaligen Gärtnerei an der Schützenstraße/Schorlemerstraße, die etwa 8.000 m² große Betriebsfläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und aufgrund der innenstadtnahen Lage und der umliegenden Bebauung für eine Wohnbaunutzung geeignet. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen, bedarf es der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort: „Schmalestraße-Ost“ der Stadt Rheine.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Antragsteller entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 16. Februar 2010 bis einschließlich 9. März 2010 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Über die innerhalb der oben genannten Frist vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung (Anlage 4) zu der Bebauungsplanänderung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ein Auszug bzw. Ausschnitte (Anlage 2) aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Bauherrengemeinschaft, In der Lake, 48429 Rheine; Schreiben vom 09. März 2010

Inhalt:

„Wir beabsichtigen als Bauherrengemeinschaft im o. g. Bebauungsplangebiet zwei Gebäudekomplexe zu errichten.

Es soll sich um altengerechte, barrierefreie Wohnungen handeln, wobei der Standort ideal wäre, da es eine direkte Anbindung an das Marienstift-Altenheim geben könnte.

Die Zahl der über 80-jährigen steigt in den nächsten Jahren um über 30 %. Doch bei vielen älteren Menschen besteht der Wunsch, so lange wie möglich eigenständig zu bleiben. Trotzdem könnte man im Bedarfsfall evtl. auf die Leistungen des Marienstifts zurückgreifen. Das wären u.a.

- Einkaufshilfen,
- Putzhilfen,
- Verpflegung im Stift,
- Waschdienste,
- Besuch von Aktivitäten und Gottesdiensten
- Evtl. Notrufsysteme.

Dafür bietet der Standort die idealen Voraussetzungen. Ebenfalls kann ein Bezug zum Altenheim aufgebaut werden, um den evtl. späteren nötigen „Übertritt“ zu erleichtern.

Das Marienstift hat in ersten Gesprächen eine Kooperation begrüßt.

Um das Ganze jedoch realisieren zu können, sind einige B-Planänderungen notwendig.

Städtebaulich wäre eine Bebauung der Eckgrundstücke im Anschluss an die Schorlemer Straße am besten. So könnte man eine Torsituation in das neue Baugebiet herstellen. Der Besitzer des nördlichen Grundstückes, Herr x, will jedoch nicht verkaufen, so dass wir die Gebäude nebeneinander auf den südlichen Grundstücken, angrenzend an den städtischen Grünstreifen, bebauen würden.

Gerne kaufen wir die ehemalige Grünfläche mit, um die erforderlichen Abstandflächen nachzuweisen. (Verschiebung der Perlenschnur)

Eine zweite Verschiebung der senkrechten Perlenschnur ist, bedingt durch den 3 Meter breiten Grünstreifen, der an der Schorlemer Straße erhalten bleiben muss, notwendig.

Des Weiteren benötigen wir zur Realisierung der Gebäude eine Anhebung der Firsthöhe auf 11,50 m.

Ein Verzicht auf Angabe der Traufhöhe wäre vorteilhaft, wenn das jedoch nicht möglich ist, benötigen wir eine Anhebung auf 9,25 m.

Erste Pläne fügen wir der Eingabe bei.“



Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand nur teilweise entsprochen wird.

Verwaltungsseitig wird es begrüßt, dass zwei Gebäudekomplexe mit altengerechten, barrierefreien Wohnungen, in direkter Anbindung an das Marienstift errichtet werden soll. Die geplanten Gebäudekomplexe benötigen allerdings eine Trauf- und Firsthöhe welcher einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen würde. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Schorlemerstraße eine Zäsur zur Bebauung des Marienstifts dar und somit würde lediglich die umliegende ein- bis zweigeschossige Bebauung östlich der Schorlemerstraße als Maßstab herangezogen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde die Trauf- und Firsthöhe bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes (1997) festgesetzt und auch an diesen Festsetzungen orientiert sich der neu zu beplanende Bereich. Aufgrund der v. g. Gegebenheiten wird einer Anhebung der Firsthöhe von 9,75 m auf 11,50 m und der Traufhöhe von 6,50 m auf 9,25 m, sowie dem Verzicht der Traufhöhe nicht gefolgt.

Eine Verschiebung der senkrechten Perlenschnur ist nach Rücksprache mit der Architektin nicht mehr notwendig

Der 5,00 m breite Grünstreifen wurde entsprechend der Festsetzungen nie umgesetzt und soll nun mehr dem allgemeinen Wohngebiet zugeführt werden. Somit kann an dieser Stelle einer Verschiebung der Perlenschnur (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) gefolgt werden.

In Absprache mit der Architektin und dem Investor wird das Staffelgeschoss noch etwas weiter zurückspringen ($> 1,00\text{ m}$) und die Dachneigung wird im Bereich der zweigeschossigen Bauweise auf 10° - 45° festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die geplante Zweigeschossigkeit eingehalten werden und die geplanten Gebäude fügen sich in die Umgebung ein (s. Anlage 1).

1.2 Anlieger der Schorlemerstraße, 48429 Rheine; Schreiben vom 18. Februar 2010

Inhalt:

„Zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir folgende Stellungnahme bezüglich der geplanten Dachneigung machen.

Wir werden vom Eigentümer des bezeichneten Grundstücks Herrn x ein an den Sperberweg angrenzendes Teilgrundstück erwerben und planen dort den Bau eines Hauses, dass eine Dachneigung von ca. 20° aufweisen soll. Entsprechend würden wir es begrüßen, wenn der Bebauungsplan entsprechend angepasst würde.

Es ist von uns natürlich geplante, dass sich das Haus trotz dieser flacheren Dachneigung in das Gesamtbild der dort vorhandenen Bebauung einpasst.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass dem oben geschilderten Einwand entsprochen wird und eine Dachneigung mit 20° - 48° festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung soll der neueren Bauweise entsprochen werden.

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 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt , der Landrat , 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 16. März 2010

Inhalt:

„Zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wie folgt Stellung:

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Gärtnerei, die der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Für diese Fläche ist ein Bodenbelastungsverdacht gegeben (z. B. Kesselhaus, Öllager, Pestizidlager, Werkstatt, Tankstelle). Für die ehemalige

Gärtnerei ist im Bebauungsplanverfahren eine Erstbewertung (Bauaktenrecherche) durchzuführen. Ergibt die Recherche Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen, so ist eine Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gärtneriegelände von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen

Erst nach Vorlage der Unterlagen/Untersuchungsergebnisse kann eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass bereits ein Gutachten (Anlage 5) erstellt wurde mit folgendem Ergebnis:

„Die ermittelten Schwermetallkonzentrationen unterschreiten deutlich die Prüfwerte der BBodSchV. Pflanzenschutzmittel wurden nicht nachgewiesen. Der Verdacht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen kann als ausgeräumt betrachtet werden.

Bodenbelastungen aus der ehemaligen Nutzung der untersuchten Fläche als Standort eines Gartenbaubetriebes wurde nicht festgestellt. Weitere Maßnahmen lassen sich nicht ableiten.“

Somit liegen keine Verdachtsmomente mehr vor, dass im Änderungsgebiet Altlasten/ Altablagerungen vorhanden sind

Das Gutachten wird an die untere Bodenschutzbehörde weitergeleitet.

2.2 TBR Rheine, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 15. März 2010

Inhalt:

„Zur o. g. Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Bereich Verkehrsplanung:

Der Wendehammer am Ende der Planstraße ist geringfügig zu vergrößern, um das Befahren für größere Fahrzeuge zu erleichtern bzw. zu ermöglichen. (Mit der Städteplanung wurde diese Änderung bereits abgestimmt.)

Bereich Entsorgung:

Mit dem Einsatz der Rechtslenker-Seitenlader wird in vielen Straßen zukünftig auf den Einsatz eines Müll-Laders verzichtet. Damit steht dem Fahrer auch kein Einweiser zur Verfügung und Rückwärtsfahrten sind weitgehend zu vermeiden. Deshalb ist für eine ausreichend breite Fahrtrasse und einen frei befahrbaren Wendehammer zu sorgen, z. B. durch Ausweisung von Halteverböten im Wendehammer am Tag der Müllabfuhr (z. Zt. Mittwoch). Alternativ ist ein Müllsammel-Ladeplatz am Beginn der Stichstraße entlang der Schorlemer Straße einzurichten und planungsrechtlich zu sichern.

Bereich Entwässerung:

Gegen die Aufstellung bestehen grundsätzlich keine Bedenken“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass aufgrund der neuen Straßenführung (Wendehammer entfällt) eine Vergrößerung des Wendehammers nicht mehr notwendig ist. Die Planstraße verbindet die Schorlemerstraße und den Sperberweg, somit ist eine ordnungsgemäße Müllabfuhr gewährleistet.

2.3 Jugendamt der Stadt Rheine, 48431 Rheine;

Stellungnahme vom 11. März 2010

Inhalt:

„Der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes wird aus der Sicht des Jugendamtes zugestimmt.

Auf die in diesem Plan noch als öffentlicher Spielplatz ausgewiesene Teilfläche 673 am Sperberweg kann verzichtet werden, da direkt östlich angrenzend der große Spielplatz Sperberweg (Kibitznest) als Spielplatz ausgebaut ist.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, indem die öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60z, Kennwort: „Schmalestraße-Ost“ aufgenommen und in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird.

2.4 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60z, Kennwort: "Schmalestraße-Ost", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Osten	durch den Sperberweg (entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 569) und der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 392
im Süden	durch die nördliche Grenze der Flurstücks Nrn. :472, 473 und 282 und durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 673
im Westen	durch die Schorlemerstraße (entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 597)
in Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 675

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 174 der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.