

Vorlage Nr. 386 / 10

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172,
 Kennwort: "Lindenstraße-West", 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 Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			01.09.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			05.10.2010		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 IEHK

Leitprojekt 14:	Kommunales Baulandmanagement
-----------------	------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ 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:

Der Bebauungsplan Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine erlangte 1984 Rechtskraft.

Damaliger Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Verlagerung einer Textilfabrik und somit die Überplanung dieses Bereiches mit einer Folgenutzung, überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Feuerwehr“.

Im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße wird bereits seit 2008 (6. Änderung des Bebauungsplanes) eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals betrieben. Nun ist vorgesehen, die Anzahl auf ca. 110 Stellplätze zu erweitern, und zwar auf angrenzenden Flächen, die bislang als Wohnbaugrundstück sowie als Fläche für die Berufsbildenden Schulen genutzt wurden.

Insofern ergibt sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine, um hier eine Stellplatzanlage für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals von insgesamt ca. 110 Stellplätzen zur Verbesserung der Parkraumnot in diesem Bereich einrichten zu können. Es ist beabsichtigt, hier eine bewirtschaftete Stellplatzanlage ausschließlich im Tagesbetrieb zu betreiben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 25. Mai 2010 bis einschließlich 25. Juni 2010 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 zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den Hinweisen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Anlage 5 ist: Schalltechnischer Bericht Nr. LL4125.2/01, Fa. Zech Ingenieurgesellschaft, vom 29. Oktober 2009

Anlage 6 ist: Verkehrsuntersuchung, Projekt-Nr. 209435, IPW Ingenieurplanung vom 15. Oktober 2009

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 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Lindenstraße, Rheine; Schreiben vom 15. Juni 2010

Inhalt:

„Die geplante Änderung des Bebauungsplanes respektive die bezweckten baulichen Maßnahmen sind nach Abwägung der gegenläufigen Interessen aus den folgenden Gründen abzulehnen:

- 1. Die erforderlichen Freiflächen und Außenanlagen im östlichen Bereich der Berufsbildenden Schulen würden nahezu vollständig entfallen und könnten nur in bedingtem Maße nördlich des Schulgebäudes zur Verfügung gestellt werden. Lediglich für die wenigen schulischen Stellplätze, nicht aber für den auf dem Flurstück 624 befindlichen und der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine unterfallenden erhaltenswerten Baumbestand sowie den im alten Bebauungsplan ausgewiesenen 5 Meter breiten Grünstreifen könnten in unmittelbarer räumlicher Schulnähe angemessene Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Damit würden sowohl der Erholungswert der Freiflächen als auch der aus Naturschutzsicht zu berücksichtigende Erhaltungswert des Baumbestandes stark beschnitten.*
- 2. Die Durchführung der geplanten Erdarbeiten und Tiefbaumaßnahmen bergen aufgrund der unterirdischen Infrastruktur sowie der insbesondere im nördlichen Bereich vermuteten Blindgänger ein hohes Gefährdungspotential.*
- 3. Obwohl das schalltechnische Gutachten keine unzulässigen Schallimmissionen oder Richtwertüberschreitungen erwarten lässt, wird aufgrund der Bebauung mit Stellplätzen eine signifikant höhere Lärmbelastung als bislang eintreten. Neben der Lärmbelastung dürfte damit der Nutzungs- und Erholungswert des Gartens und damit des gesamten Grundstücks Lindenstraße 8 im östlichen Grenzbereich der geplanten Stellplatzanlage auch aufgrund des wegfallenden Sichtschutzes durch den im bislang noch gültigen Bebauungsplan explizit ausgewiesenen Grünstreifen erheblich gemindert werden. Der künftige Ausblick auf eine Stellplatzanlage anstelle des bisherigen Blicks auf erhaltenswerten Baumbestand dürfte diese Minderung weiter verstärken. Eine solche Minderung des Nutzungs- und Erholungswertes hätte mithin*

auch eine entsprechende Minderung des Verkehrswertes der Immobilie zur Folge.

Der verfolgte Zweck der Änderung des Bebauungsplanes, die Ausweitung der vorhandenen Stellplatzanlage im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße und damit die Schaffung weiterer Stellplätze für die Gesundheitseinrichtung des Mathias-Spitals, ließe sich auch ohne die Verletzung der vorgenannten Interessen uneingeschränkt verfolgen.

So würde die Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen offenen Stellplatzanlage auf dem Gelände der bisherigen Stellplatzanlage und des Wohngrundstücks Frankenburgstraße die bezweckte Ausweitung der Stellplätze von derzeit 40 auf 120 problemlos ermöglichen und sich auch architektonisch in die bestehende Bebauung zwischen Feuerwehr- und Schulgebäuden einfügen.

Darüber hinaus könnten die erforderlichen Freiflächen und Außenanlagen der Berufsbildenden Schulen ohne eine Verlagerung auf dem Flurstück 624 bestehen bleiben. Insbesondere würde auch der erhaltenswerte, der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine unterfallende Baumbestand auf letzterem Flurstück sowie der schützenswerte Umweltmammutbaum erhalten bleiben, ohne die erforderlichen Ausnahmeregelungen treffen und Ersatzmaßnahmen vornehmen zu müssen.

Zudem könnten die aufgrund der erforderlichen Umsicht und Sorgfalt äußerst zeit- und kostenintensiven Tiefbauarbeiten sowie das erhebliche Gefährdungspotential angesichts der unterirdischen Infrastruktur sowie der möglicherweise vorliegenden Blindgänger im nördlichen Bereich vermieden werden, sofern sich die Arbeiten allein auf das Gelände der bisherigen Stellplatzanlage und des Wohngrundstückes beschränken würden.

Ich bitte, die vorgenannten Belange im Rahmen des Abwägungsgebotes gegenüber den öffentlichen Interessen sorgsam zu gewichten und – insbesondere vor dem Hintergrund der aufgezeigten Alternative – im Verlaufe der weiteren Beschlussfassung hinreichend zu berücksichtigen.“

Ergänzungsschreiben vom 8. Juli 2010

Inhalt:

„In meiner Stellungnahme vom 15. Juni 2010 habe ich neben grundsätzlichen Bedenken insbesondere die vorgesehene Überplanung des bislang ausgewiesenen Grünstreifens an der östlichen Grundstücksgrenze bemängelt.

In der Zwischenzeit haben Gespräche mit dem Mathias-Spital stattgefunden. Meine Bedenken bezüglich eines unzureichenden Sicht- und Lärmschutzes wurden anerkannt und die Detailplanung geändert.

Beigefügt habe ich den mir zugesicherten Ausführungsplan, der einen entsprechenden Grünstreifen zu meiner Grundstücksgrenze ausweist. Auch wird ansonsten weitestgehend der Erhalt des schützenswerten Baumbestandes ermöglicht. Ebenso sind umfangreiche Neuanpflanzungen vorgesehen.

In einem Gespräch mit Herrn Brüggemann am 7. Juli wurde mir darüber hinaus zugesagt, den Grünstreifen zu meiner Grundstücksgrenze im Sinne eines ausreichenden Sicht- und Lärmschutzes zu gestalten und zu bepflanzen.

Bezüglich dieser Punkte haben sich meine Einwände damit erledigt.“

Abwägungsempfehlung:

Der Einwender wendet sich gegen die Änderung des Bebauungsplanes, weil hierdurch die Freiflächen und Außenanlagen im östlichen Bereich der Berufsbildenden Schulen entfallen und diese einer anderen Nutzung als Stellplatzanlage zugeführt werden. Hieraus wird eine „signifikant höhere Lärmbelastung“ als bislang abgeleitet.

Des Weiteren wird auf die unterirdische Infrastruktur sowie auf mögliche Kampfmittel hingewiesen.

Vom Einwender wird empfohlen, eine 2- bis 3-geschossige offene Stellplatzanlage im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße zu realisieren, um die gewünschten Stellplätze für die Gesundheitseinrichtung Mathias-Spital zu schaffen.

Zwischenzeitlich wurde eine Überarbeitung der Ausbauplanung der Stellplatzanlage vorgelegt; im Grenzbereich der Stellplatzanlage zum Grundstück des Einwenders verbleibt die vorhandene Grünfläche in einer Breite von 4,85 bis 6,70 m, sodass der optische Sichtschutz gewährleistet bleibt.

Der Bebauungsplan Nr. 172, Kennwort: "Lindenstraße-West", der Stadt Rheine erlangte 1984 Rechtskraft.

Damaliger Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Verlagerung einer Textilfabrik und somit die Überplanung dieses Bereiches mit einer Folgenutzung überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf "Schule und Feuerwehr".

Vom ehemaligen Industriestandort (Altlastenkataster Kreis Steinfurt Nr. 19-175) ist heute der 3-geschossige Komplex an der Sprickmannstraße erhalten; hier sind die Schulungsräume der Berufsbildenden Schulen untergebracht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist neben der Gemeinbedarfsfläche "Berufsbildende Schulen" auch großzügige überbaubare Flächen und im östlichen Randbereich eine 5 m breite Grünfläche aus. Innerhalb der überbaubaren Fläche könnten ergänzende Gebäude und Einrichtungen in 3-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Das Gesamtareal der Berufsbildenden Schulen zwischen Frankenburgstraße und Alter Neuenkirchener Weg besitzt derzeit eine Größe von ca. 10.000 m²; hiervon sollen nunmehr lediglich 1.900 m² einer Stellplatznutzung zugeführt werden.

Im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße wird bereits seit 2008 (6. Änderung des Bebauungsplanes) eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals betrieben. Nun ist vorgesehen, die Anzahl auf 110 Stellplätze zu erweitern, und zwar auf angrenzenden Flächen, die bislang als Wohnbaugrundstück sowie als Fläche der Berufsbildenden Schulen genutzt wurden.

Insofern ergibt sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: "Lindenstraße-West", der Stadt Rheine, um hier eine Stellplatzanlage für Gesundheitseinrichtungen des Mathias-Spitals von insgesamt ca. 110 Stellplätzen zur Verbesserung der Parkraumnot in diesem Bereich einrichten zu können. Es ist beabsichtigt, hier eine bewirtschaftete Stellplatzanlage ausschließlich im Tagesbetrieb zu betreiben.

Die Erweiterung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage wird erst ermöglicht durch den Ankauf eines privaten Wohngrundstückes sowie die Aufgabe von Flächen der Berufsbildenden Schulen, für die im nördlichen Bereich des Schulgeländes Ersatz geschaffen wird. Im nördlichen Bereich des Schulgrundstückes befinden sich noch Freiflächen in der Größe von fast 6.000 m².

Die Freiflächen und Außenanlagen im östlichen Bereich der Berufsbildenden Schulen werden derzeit kaum mehr genutzt; lediglich "wildes" Parken wird rechts und links des Zugangs zur Schule praktiziert. Neben diesen befestigten Flächen befindet sich bis zur Ostseite des Grundstückes eine Grünanlage, die als Pausenfläche nicht mehr benötigt wird.

Insofern soll dieser Bereich des Schulgeländes in der Größe von 1.900 m² einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Mathias-Spital, an der Frankenburgstraße 31 gelegen, ist bemüht, Stellplatzanlagen in direktem Umfeld einzurichten.

Zur Verbesserung der Parkraumnot wurde deshalb bereits 2008 eine Anlage mit 40 Stellplätzen im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße realisiert.

Die Erweiterung dieser ebenerdigen Anlage ist nun Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes.

Diese ebenerdige Stellplatzanlage dient dazu, vor allem in den Spitzenstoßzeiten vormittags den Patienten der Fachabteilungen des Mathias-Spitals, die sich an der Sprickmannstraße befinden (Strahlenklinik, Onkologie), eine behindertengerechte Stellplatzanlage in zumutbarer Entfernung anzubieten.

Zu dieser Änderung des Bebauungsplanes wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrsuntersuchung vonseiten des künftigen Betreibers in Auftrag gegeben; diese sind Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß Aussagen des künftigen Betreibers wird die Stellplatzanlage überwiegend zur Pufferung der Stoßzeiten vormittags um 09:00 Uhr benötigt. Nach Aussagen des Betreibers ist dies die Hauptwechselzeit. Im Rahmen eines Maximaleinsatzes wurde in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass nach 06:00 Uhr die Stellplatzanlage komplett befüllt wird, an einem Tag alle 2 Stunden komplette Fahrzeugwechsel stattfinden und die Entleerung der Stellplatzanlage ab 20:00 Uhr erfolgt. Dies bedeutet, dass mit dem hier dargestellten Maximaleinsatz pro Tag 1.680 Pkw-Bewegungen und somit die An- und Abfahrt von insgesamt 840 Fahrzeugen je Tag angesetzt wurden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass aufgrund des vgl. beschriebenen Maximalansatzes für diese Stellplatznutzung ausschließlich im Tageszeitraum keine unzulässigen Schallimmissionen oder Richtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft zu er-

warten sind. Im tatsächlichen Betrieb dieser Stellplatzanlage dürften die vg. Wechselhäufigkeiten erheblich unterschritten werden.

Des Weiteren bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Der Leistungsfähigkeitsnachweis der bereits vorhandenen Zufahrt zu Sprickmannstraße wurde erbracht; ein Linksabbiegestreifen oder Aufstellungsbereich in der Sprickmannstraße ist nicht erforderlich.

Die nunmehr vorgelegte Ausbauplanung der Stellplatzanlage sieht neben dem Erhalt des Mammutbaumes nördlich der Frankenburgstraße auch den Verbleib von 2 Spitzahorn, einer Buche und einer Robinie vor. Neben dem Erhalt bzw. der Integration dieser vorhandenen Bäume werden 15 neue standortgerechte heimische Laubbäume zur Durchgrünung der Stellplatzanlage neu gepflanzt werden.

Der optische Sichtschutz zum Grundstück des Einwenders bleibt erhalten bzw. wird optimiert werden.

Der Hinweis auf unterirdische Infrastruktur sowie auf mögliche Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen. Vor Durchführung der Planung wird vonseiten des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Absuche stattfinden, sodass hierdurch das Gefahrenpotenzial für künftige Zeiten ausgeschlossen wird.

Insgesamt ist verständlich, dass der Einwender an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes interessiert ist; demgegenüber ist die Stadt Rheine bestrebt, diese öffentliche Schulfläche aufzugeben und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die neue Nutzung als ebenerdige Stellplatzanlage dient dazu, den allgemeinen Parkdruck rund um das Mathias-Spital zu entlasten, sodass vor allem in den Spitzenstoßzeiten vormittags Patienten hier eine behindertengerechte Stellplatzanlage vorfinden. Eine „signifikante höhere Lärmbelastung“ als bislang kann durch diese Nutzung nicht abgeleitet werden; es wird nachgewiesen, dass keine unzulässigen Schallimmissionen oder Richtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Aufgrund der derzeitigen Patienten Klientel in diesem Bereich wird eine ebenerdige Stellplatzanlage eingerichtet; eine mehrgeschossige offene Stellplatzanlage im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße ist momentan keine Lösung. Diese Möglichkeit könnte jedoch optional bei Bedarf realisiert werden.

Aus den vg. Gründen wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt; die nunmehr vorgelegte Ausbauplanung der Stellplatzanlage wird nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf eingetragen.

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. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine 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 des § 1 Abs. 8 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: "Lindenstraße-West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan Alt-Gegenüberstellung
- Anlage 2: Plan Neu-Gegenüberstellung
- Anlage 3: Begründung 7. Änderung BPlan Nr. 172 „Lindenstraße-West“
- Anlage 4: Hinweise
- Anlage 5: Schalltechnischer Bericht Nr. LL4125.2/01, Fa. Zech Ingenieurgesellschaft vom 29.10.2009
- Anlage 6: Verkehrsuntersuchung, Projekt-Nr. 209435, IPW Ingenieurplanung vom 15.10.2009