

Vorlage Nr. 399/06

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: "Nielandstraße / Feuerstiege", 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. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			27.09.2006		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			07.11.2006		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter, Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.

☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐

Ja

☒

Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 31. Juli 2006 bis einschließlich 31. August 2006 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 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 dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Herr Bruno Höffker, Johannesweg 8, 48432 Rheine

Stellungnahme vom 31. August 2006-09-12

Inhalt:

- Anlässlich der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: „Nielandstraße/Feuerstiege“, der Stadt Rheine, erscheint am 31. August 2006 Herr Bruno Höffker, Johannesweg 8, 48432 Rheine und trägt folgendes vor:

„Ich bewohne das Haus am Johannesweg 8 in Mesum. Dieses Haus liegt im Bebauungsplan Nr. 107, in dem altengerechte Wohnungen errichtet werden sollen.

Das Haus „D“ soll angrenzend an mein Grundstück eingeschossig gebaut werden und soll nun nicht mehr mit altenbetreuten Wohnungen, sondern mit Eigentumswohnungen errichtet werden.

Von der Stadt Rheine und auch vom Investor habe ich eine Zusage erhalten, dass an dem Haus „D“ an der Nordseite keine Fenster eingebaut werden. Diese Zusage möchte ich erneut erhalten, damit Sie auch für die Eigentümer der Eigentumswohnungen verbindlich ist.

Wenn der Rat der Stadt Rheine für den Bebauungsplan Nr. 107 den Satzungsbeschluss fasst, sollte diese Zusage mit aufgenommen werden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Verzicht von Fenstern in der nördlichen Gebäudefassade des Hauses „D“ lässt sich aufgrund von befürchteter Einsichtnahme in die angrenzenden Wohngärten nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Eine Regelung könnte nur erfolgen, wenn der Verzicht der Gebäudeöffnungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich wäre. Sofern der Investor/Eigentümer Zusicherungen in Bezug auf den Verzicht der Fensteröffnungen an der Nordseite des Hauses „D“ gegeben hat, können diese nicht durch planungsrechtliche Vorgaben unterstützt werden. Hier besteht nur die Möglichkeit einer privatrechtlichen Regelung (Grunddienstbarkeit).

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

2.1 Kreis Steinfurt , Planungsamt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt;

Stellungnahme vom 25. August 2006

Inhalt:

- *"Zu der vorliegenden Fassung der o. g. Bebauungsplanung teile ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft Folgendes mit:
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Innerhalb des Gebietes wird das Gelände zweier Gewerbebetriebe überplant. Nach entsprechender Aktenrecherche wurden Anhaltspunkte für eine Altenverdachtsfläche festgestellt, die den Bedarf an Bodenuntersuchungen nach sich ziehen. Das entsprechende Untersuchungsprogramm wurde mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt. Die Arbeiten wurden vom Büro Dr. Krause aus Münster durchgeführt. Das Gutachten zur „Orientierenden Gefährdungsabschätzung“ wurde als Anlage zum Planverfahren beigelegt und liegt somit der unteren Bodenschutzbe-*

hörde zur Prüfung vor. Demnach wurde an verschiedenen Stellen Auffüllungen unter anderem mit Boden/Bauschutt festgestellt.

Darüber hinaus wurden geringe KW-Belastungen im Bereich ehem. Eigenverbrauchs-tankstellen sowie eine stärkere KW-Belastung im Bereich der Werkstatt auf dem ehem. Gelände der Fa. Bügers festgestellt. Das Gelände wird als „Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen“ im hiesigen Verzeichnis mit der ISAL Nr.: 2137101138 registriert. Eine Sanierungspflicht besteht bei derzeitiger Nutzung, aufgrund der vorhandenen Versiegelung, nicht.

Aufgrund der geringen lokalen Ausdehnung kann auf eine Kennzeichnung als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ im Bebauungsplan verzichtet werden.

Bei der vorgesehenen Umnutzung des Geländes werden zwangsläufig Erdarbeiten notwendig sein, die gutachterlich zu begleiten sind.

Daher sollte folgender textlicher Hinweis mit aufgenommen werden:

- *Erdarbeiten auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Bügers sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Der Gutachter ist im Kreis Steinfurt – Unter Abfallwirtschaftsbehörde – mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen.*
- *Die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Boden-/Bauschuttmaterials ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.*
- *Anfallende Abfälle sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Abfallrechts zu verwerten/beseitigen. Auf Aufforderung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist die ordnungsgemäße Verwertung/Be-seitigung nachzuweisen.*

Hinweis:

Für den Rückbau der Gebäude wird voraussichtlich eine Abbruchgenehmigung erteilt werden. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt ist in diesem Verfahren zu beteiligen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, in dem die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt werden.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. 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 § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die ergänzende Festsetzung,
die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit der o.g. Änderung zugestimmt.
sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o.g. Änderung ebenfalls zugestimmt haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 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 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: " Nielandstraße / Feuerstiege ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: " Nielandstraße / Feuerstiege ", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Begründung