Die Bürgermeisterin
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Vorlage Nr. 357/13

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil E"**
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. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
III. Satzungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			**02.10.2013**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Kuhlmann Herrn Schröer**	
	Abstimmungsergebnis							
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**
Rat der Stadt Rheine			**15.10.2013**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann**	
	Abstimmungsergebnis							
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**

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

Vorlage Nr. 357/13

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 8. Juli bis einschließlich 8. August 2013 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.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit betreffen überwiegend die Geschossigkeit sowie gestalterischen Vorgaben in Bezug auf Firstrichtung und Dachform in einzelnen Bereichen.
Da die festgesetzte Bebauungsstruktur bzw. die Zonierung des Baugebietes ein Grundzug der Planung ist, bedarf es bei einer Abweichung von diesen Grundzügen einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Zeppelinstraße, Rheine;
Schreiben vom 19. Juli 2013

Inhalt:

"Nach Durchsicht der veröffentlichten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans 298 möchte ich einige Unstimmigkeiten und Anmerkungen mitteilen, die möglichst noch Einfluss in das Verfahren finden:

Als Anwohner der Zeppelinstraße (Skizze) halte ich die Nutzung der Zeppelinstraße als sog.. Sammelstraße für ungeeignet. Bereits heute ist das Verkehrsaufkommen seit den letzten 10 Jahren deutlich gestiegen. Insbesondere das Lkw-Aufkommen ist durch die Fahrschule Wevers, den K+K Markt an der Breiten Straße und den Sonderposten an der Zeppelinstraße erheblich gestiegen. Neben der Lkw-/Pkw-Menge wird in meiner Wahrnehmung hangabwärts grundsätzlich zu schnell gefahren und hangaufwärts vornehmlich die linke Spur genutzt, um den Rechts-vor-Links-Kreuzungen aus dem Wege zu gehen. Insbesondere wegen der Schulkinder, die nicht nur von der Sutrumer-, sondern auch der Nienbergstraße das neue Baugebiet verlassen und die Zeppelinstraße überqueren müssen, halte ich die gegenwärtige Planung für nicht ausreichend. Gerade die angedachte Verbreiterung der Zeppelinstraße im genannten Bereich ist da absolut kontraproduktiv und wird die Raserei und Ausweicherei noch begünstigen.

Die Beschreibung der Fuß- und Radwegeführung ist für mich nicht eindeutig. Die Westseite (also hangabwärts rechts) soll einerseits einen kombinierten Fuß-Rad-Weg erhalten, andererseits soll aber hangabwärts wiederum das Radfahren auf der Fahrbahn erlaubt werden. Wieder andererseits soll ein Radweg auf der im Planungsgebiet lokalisierten anderen Seite der vorhandenen Baumreihe vorgesehen werden. Das passt in den 3 Varianten für die Westseite nicht zusammen. Das Radfahren auf der Fahrbahn ist aus meiner Sicht unbedingt zu verhindern, da das o. g. Pkw- und Lkw-Aufkommen in Verbindung mit ggf. einer Mittelinsel zu einem künstlich geschaffenen Gefahrenpunkt wird, der bei einem Ausbau der Straße und der Planung im Bebauungsplangebiet entschärft werden muss. Demgegenüber halte ich die gemeinsame Nutzung von Radfahrern und Fußgängern auf einem Weg für sicherer.

Fraglich ist für mich ferner die Heranziehung einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2000. Ich denke, dass das deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen nicht nur durch die Wahrnehmung von uns Anwohnern dokumentierbar wäre. Ferner werden konkret umzusetzende Maßnahmen zum Schutz der Anwohner gerade der Sammelstraßen nicht genannt. Diese Aussagen sind aber durch die weiter geplante Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Zeppelinstraße durch den Teil E des Wohnparks Dutum für die Realisierung des Wohnparks unerlässlich. So kämen Zone-30-Regelungen, Bodenwellen gerade vor nun nach den Übergängen für Schulkinder in Betracht (Nienberg-, Sutrumer-Str.).

Auch im Zusammenhang mit dem geplanten höheren Verkehrsaufkommen steht der für das Plangebiet entlang der Zeppelinstraße genannte notwendige passive Lärmschutz der LPB VI und III. Wie auf der Westseite dokumentiert , wird auch auf der Ostseite der Zeppelinstraße eine entsprechende Lärmimmission auf die Anwohner einwirken. Hier ist allerdings nicht zumutbar, dass die Anwohner entsprechende Baumaßnahmen umsetzen, um ohne entsprechende Lärmbelästigung an der Zeppelinstraße weiter leben zu können. Es wird hier eine entsprechende Lärmbelästigung dokumentiert und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen noch begünstigt, ohne auf die Bedürfnisse und Belastungen der vorhandenen Anwohner Rücksicht zu nehmen. Berücksichtigung muss hier auch finden, dass die Wohngebäude und damit die Grundstücke an Wert verlieren, wenn eine noch höhere Lärmbelästigung eintritt und entsprechende Lärmschutzsanierungen nötig werden."

Abwägungsempfehlung:

Vom Einwender wird die Zeppelinstraße als Sammelstraße für ungeeignet, die künftig geplante Ausbauplanung der Zeppelinstraße für wenig sinnvoll sowie das „höhere Verkehrsaufkommen“ auf dieser Straße durch den Bebauungsplan „Wohnpark Dutum - Teil E“ für nicht zumutbar gehalten.

Die Zeppelinstraße zwischen der Neuenkirchener Straße und der Breiten Straße ist seit jeher (wird durch alte Karten belegt) eine Sammelstraße, da auf dieser Verkehrsfläche nicht nur der Anliegerverkehr, sondern auch der Ziel - und Quellverkehr und in nicht unerheblichem Maße der Durchgangsverkehr abgewickelt wird. Sie ist u. a. eine Nord-Süd-Verbindung zwischen den Stadtteilen Schleupe und Dorenkamp.

Die Klassifizierung einer Verkehrsfläche ergibt sich aus der Funktion und den Verkehrsbeziehungen innerhalb des gesamtstädtischen Verkehrsgefüges; eine Nicht-Einhaltung eines solchen Netzelementes führt in der Regel zu Mehrbelastungsssen auf anderen Straßen sowie zu größeren und unnötigen Umwegen für die Anwohner.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Rheine von 1992 und auch im Rahmen der Aktualisierung des VEP im Jahr 1998 wurde durch den Rat der Stadt Rheine eine funktionale Gliederung des Straßennetzes im Bereich der Stadt Rheine festgelegt. Danach ist die Zeppelinstraße zwischen der Neuenkirchener Straße und der Breiten Straße als verkehrswichtige Sammelstraße eingestuft worden; eine andere Klassifizierung bzw. eine andere Ausbauplanung (z. B. Tempo-30-Zone) wäre widersinnig und würde zu Benachteiligungen in der Nachbarschaft bzw. Umwegen für die Anwohner der Zeppelinstraße führen.

In Sammelstraßen ist in der Regel neben der Erschließungsfunktion die Verkehrsfunktion vorherrschend. Übergeordneter Entwurfsgrundsatz ist daher die Trennung der Verkehrsarten. Bei Sammelstraßen sind die Sicherheit und die Qualität des Verkehrsablaufs wichtig (Definition lt. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

In der Verkehrsuntersuchung sind Varianten zur Verminderung zusätzlicher Belastungen für das Straßennetz östlich der Zeppelinstraße überprüft worden; die jedoch vom Gutachter aus verschiedenen Gründen abgelehnt bzw. nicht empfohlen wurden.

Entsprechend der heutigen und auch künftigen Klassifizierung als Sammelstraße soll nach erfolgter Bebauung der Westseite die Zeppelinstraße erstmalig ausgebaut werden; dieser Ausbau steht allerdings erst in einigen Jahren an.

Zur Ausbauplanung wird zu gegebener Zeit ein eigenes, gesondertes Verfahren vonseiten der Stadt Rheine (Verkehrsplanung) durchgeführt werden; sie ist nicht Inhalt oder Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohnpark Dutum - Teil E“. Bebauungsplanmäßig sind lediglich die Flächen für einen künftigen Ausbau vorzuhalten.

Insofern befindet sich lediglich die Fläche für eine geringfügige Verbreiterung (zwecks Anlegung eines Fuß- und Radweges) der heutigen Zeppelinstraßen-Parzelle innerhalb des Bebauungsplanes; die heutige Zeppelinstraßen-Parzelle befindet sich außerhalb des Bebauungsplanbereiches.

Auch wenn die Ausbauplanung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, soll Folgendes angemerkt werden:

> Durch den erstmaligen Ausbau der Zeppelinstraße als Sammelstraße mit der Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Bau von Mittelinseln im Bereich der Sutrumer Straße und der Nienbergstraße wird eine erhebliche Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, aber auch für querende Fußgänger und vor allem Schulkinder (Schulwegsicherung) geschaffen.
>
> Es ist vorgesehen, auf der Westseite einen kombinierten Fuß- und Radweg und auf der Ostseite getrennte Fuß- und Radwege anzulegen. Wegen des Gefälles der Zeppelinstraße in Fahrtrichtung Süden soll das Radfahren für diese Richtung auf der Fahrbahn zugelassen werden, da die Geschwindigkeitsdifferenz zwischen Radfahrern und Kraftfahrzeugen hier geringer ist als diejenige zwischen Radfahrern und Fußgängern. Für den kombinierten Fuß- und Radweg auf der Westseite der Zeppelinstraße soll demnach kein Benutzerzwang bestehen, dieser kann aber von schwächeren, unsicheren Fahrradfahrern genutzt werden.

Über die Ausbauplanung ist zu gegebener Zeit mit der Öffentlichkeit zu kommunizieren; im Bebauungsplanentwurf „Wohnpark Dutum - Teil E“ werden lediglich die Flächen für einen möglichen Ausbau der Zeppelinstraße als Sammelstraße vorgehalten.

Die Verkehrsuntersuchung Dutum aus dem Jahre 2001 für den Bereich Neuenkirchener Straße/Felsenstraße/Breite Straße/Lindenstraße ist aufgrund der zu erwartenden und geplanten Entwicklungen (u. a. aus dem Gesamtplan „Wohnpark Dutum“) erstellt worden; insofern ist die Aktualität dieser Untersuchung nicht infrage zu stellen.

Diese Verkehrsuntersuchung belegt, dass die Zeppelinstraße auch nach Durchführung der Planung des „Wohnparks Dutum - Teil E“ in ihrer Funktion als Sammelstraße keine „wesentliche Änderung der Verkehrsfläche“ erfährt; insofern kann hieraus auch keine „erhebliche Mehrbelästigung“ abgeleitet werden.

Ebenso wird durch die schalltechnische Untersuchung belegt, dass das „höhere Verkehrsaufkommen“ auf der Zeppelinstraße – verursacht durch den „Wohnpark Dutum – Teil E“ – keine Unzumutbarkeit darstellt.

Vom Einwender wird „eine Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Zeppelinstraße in den letzten Jahren als „subjektive Wahrnehmung“ angeführt; diese „lasse sich dokumentieren“.

Lärmtechnische Beurteilungen sowie die maßgebenden Immissionspegel sind nicht durch Messungen, sondern durch Berechnung zu ermitteln; diese logarithmische, physikalische Berechnungsweise entspricht den anerkannten Regelwerken.

Für die Zeppelinstraße wurde ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (einschl. „Wohnpark Dutum - Teil E“) von DTV = 4.300 Kfz/24 h angesetzt; gemäß aktueller Zählergebnisse werden diese Verkehrsmengen zurzeit deutlich unterschritten, sodass die Prognose noch eine gewisse Sicherheit beinhaltet (vgl. Schalltechnische Untersuchung, 2011).

Bei der vorliegenden Prognose ergibt sich für die Zeppelinstraße eine Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswertes von 55 dB(A) auf 58 dB(A) tags und 45 dB(A) auf 49,7 dB(A) nachts; Bereiche mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und darüber hinaus gelten als „absolut unzumutbar“.

Bezüglich dieser Überschreitung von Orientierungswerten auf der Zeppelinstraße sind somit passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche IV und III) an den Gebäuden im „Wohnpark Dutum - Teil E“ zu treffen; da bei Aufstellung von Bauleitplänen dieser Umweltbelang gem. § 1 BauGB zu berücksichtigen ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten, passiven Schutzmaßnahmen sind von den künftigen Bauherren bei Durchführung von Bauvorhaben einzuhalten.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Ostseite der Zeppelinstraße ist nach § 34 BauGB ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ und somit als bestehendes Wohngebiet einzustufen. Die Durchführung von Schutzmaßnahmen (analog der Westseite der Zeppelinstraße) können nicht gefordert werden; diese liegen im Eigeninteresse der Privateigentümer.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Zeppelinstraße aufgrund Ihrer Funktion im Gesamtgefüge der Verkehrsbeziehungen auch weiterhin die Aufgabe als Sammelstraße behalten wird, die erstmalige Ausbauplanung der Zeppelinstraße wird in einem gesonderten Verfahren festgelegt. Das „höhere Verkehrsaufkommen“ auf der Zeppelinstraße durch den Bebauungsplan „Wohnpark Dutum - Teil E“ ist zumutbar und stellt somit keine „erhebliche“ Mehrbelastung dar.

Aus den v. g. Gründen wird den Anregungen des Einwenders – die Zeppelinstraße nicht als Sammelstraße zu bewerten und auszubauen – nicht gefolgt; ebenso ist die künftige Verkehrsbelastung auf dieser Straße als zumutbar zu bezeichnen.

1.2 Anlieger der Münterstraße, Rheine;
Schreiben vom 18. Juli 2013

"Hiermit lege ich Einspruch gegen den geplanten Grünstreifen an der Münterstraße 2 ein. Wir sind Anwohner der Münterstraße 2 und beim Kauf der Grundstücke lag uns der beigefügte Plan der Stadt Rheine vor. Wie Sie daraus ersehen können, ist der Grünstreifen am Anfang der Münterstraße doppelt so groß wie aktuell (ca. 24 m zugesprochen, nun sind es knapp 12 m). Unser Eckgrundstück (Münterstraße/Nienbergstraße) haben wir damals nur unter der Prämisse erworben, dass der Grünstreifen hinter unserem Garten um die 20 m breit wird. Sie können sich vorstellen, wie geschockt wir waren, als wir bei der Vermessung nur ca. 12 m gemessen haben."

Neuenkirchener Straße
Zeppelinstraße
Felsenstraße

Abwägungsempfehlung:

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 abs. 2 BauGB können Stellungnahmen abgegeben werden bzw. Einwendungen geltend gemacht werden; ein Einspruch ist ein spezieller Rechtsbehelf, der in verschiedenen gerichtlichen Verfahren oder gegen bestimmte Veraltungsakte (z. B. Baugenehmigung, nicht Bauleitplanverfahren) eingelegt werden kann.

Vom Einwender wird vorgetragen, dass der Grünzug östlich ihres Grundstückes und nördlich der Nienbergstraße „nur noch“ 12 m breit vorgesehen ist. Beigefügt ist eine Gestaltungsvorentwurfsskizze zum Gesamt-Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 - 1998.

Das Grundstück des Einwenders befindet sich im Bebauungsplan Nr. 298 - Teil D; rechtsverbindlich seit September 2001. Es handelt sich hierbei um ein „ehemals privates“ Grundstück, welches im Jahre 2005 veräußert und bebaut wurde.

Aus den „Versprechungen“ eines privaten Grundstücksanbieters sowie der Vorlage einer - bereits damals - „überalterten und überholten Vorentwurfskizze zur Gestaltung des Gesamt-Bebauungsplanes“ können nicht die bauleitplanerischen Grundzüge sowie deren Vermaßung für den 2. Bauabschnitt „Wohnpark Dutum - Teil E“ abgeleitet werden.

Vielmehr ist der jeweilige Bebauungsplanentwurf maßgeblich; der Grünzug hat sich in seiner Lage sowie in seiner Breite seit der Bürgerbeteiligung im Jahre 2009 nicht verändert.

Insofern ist der „Schock“ vonseiten des Einwenders unverständlich; der Grünzug nördlich der Nienbergstraße wird beibehalten. Dies entspricht im Übrigen auch der Quotierung im Gesamt-Bebauungsplan „Wohnpark Dutum“, den Anteil der „öffentlichen Flächen“ (Verkehr, Grün, Versorgung) auf 25 % zu begrenzen.

1.3 Anlieger der Neuenkirchener Straße, Rheine;
Schreiben vom 25. Juli 2013

"

„In vorstehender Angelegenheit melden wir uns als Anlieger zum oben benannten Baugebiet, und zwar als Eigentümer des Grundstücks Neuenkirchener Straße 199/201, Flur 120 Flurstück 669, welches direkt an der Neuenkirchener Straße und angrenzend zum Flurstück 666 gelegen ist und als Eigentümer des Flurstücks 668.

Bei dem von uns bewohnten Gebäude handelt es sich um ein Doppelhaus in 1-geschossiger Bauweise. Bei der Vorstellung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort „Wohnpark Dutum -Teil E“, und der durchgeführten Informationsveranstaltung am 14. Januar 2009 unter Zugrundelegung Ihrer Skizze vom 12. Januar 2009 war hier eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Wie aus dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes ersichtlich, ist die erste Bauzeile südlich der Neuenkirchener Straße jetzt mit der Zonierung WA 1 - zwingende 3-Geschossigkeit, keine Beschränkung der Wohneinheiten - ausgewiesen.

Wie aus der Begründung hervorgeht, erfolgt die 3-Geschossigkeit unter dem Aspekt der Anlehnung an die bereits realisierte Bebauung an der Neuenkirchener Straße vom Kreisel her ausgehend. In diesem Bereich war keinerlei Altbebauung vorhanden. Insofern wurde auch niemand von hohen Gebäuden eingekesselt, in Licht- und Sonnenverhältnissen etc. eingeschränkt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnpark Dutum -Teil D (14. Änderung) wurde ebenfalls die zwingende 2-Geschossigkeit in Ansatz gebracht. Nichtsdestoweniger waren wir über die Mitteilung in der MV vom 19.April.2013 „Klimaschutzsiedlung an der Neuenkirchener Straße zwischen Zeppelinstraße und Kollwitzstraße“ und dem abgebildeten Baukörper, der eine höhere Geschossigkeit vermuten ließ, überrascht und haben mit Schreiben vom 23. April 2013 die Einhaltung der 2-geschossigen Bauweise, wie auch in der seinerzeitigen Bürgeranhörung zugesagt und im Bebauungsplan verankert, gefordert. Leider haben wir bis zum heutigen Tage, wie auch unsere Nachbarin XXX (Eigentümerin des Flurstücks 668), keine Antwort auf unsere Schreiben erhalten, worum wir kurzfristig bitten.

Gegen den offengelegten neu gefassten Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil E“, legen wir hiermit gegen die Abweichung von der 2-Geschossigkeit der Bauweise mit Staffelgeschoss entlang der Neuenkirchener Straße Widerspruch ein, insbesondere im Bereich der Eckbebauung zur bestehenden Altbebauung hin. Des Weiteren beantragen wir hier, zur Vermeidung einer Kessellage den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestgrenzabstand heraufzusetzen bzw. hier zur bestehenden Altbebauung einen Grüngürtel zu schaffen. Weiterhin beantragen wir hinsichtlich der zu erwartenden Massenverdichtung auch für die Zonierung WA 1 eine Beschränkung der Wohneinheiten vorzunehmen.

Insbesondere möchten wir auf die seit der Bebauung der nördlichen Seite der Neuenkirchener Straße (gegenüber dem Baugebiet Teil E der südlichen Neuenkirchener Straße liegend) schon jetzt fehlenden Parkraummöglichkeiten hinweisen. Einer kurzfristigen Bestätigung unseres Einspruchs gegen den offengelegten o. a. Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: Wohnpark Dutum - Teil E, und Berücksichtigung desselben sehen wir entgegen."

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

Vonseiten der Einwender wird gefordert, im Bereich der künftigen Bebauung südlich der Neuenkirchener Straße (WA 1) lediglich die 2-Geschossigkeit festzusetzen sowie die Anzahl der Wohneinheiten in diesem Bereich zu beschränken.

Des Weiteren werden „Forderungen“ in Bezug auf Bebauungen außerhalb des „Wohnparks Dutum – Teil E“ vorgetragen; diese sind nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens abzuwägen.

Die Neuenkirchener Straße (ehemals B 7o) ist eine stadtauswärts führende Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung mit Anbindung an die Bundesstraßen (B 70 N) und damit auch an die Autobahn (A 30).

Die Neuenkirchener Straße als wichtigste Radialstraße im Stadtgebiet von Rheine begrenzt den „Wohnpark Dutum – Teil E“ im Norden (zwischen Zeppelinstraße und vorhandener Altbebauung). Aufgrund der Verkehrsbedeutung der Neuenkirchener Straße in diesem Bereich der „geschlossenen Ortschaft“ soll hier auch mit einer adäquaten städtebaulich sinnvollen Randbebauung der Ortseingang von Rheine betont werden. Planerisch soll hier eine Bebauung realisiert werden, die aufgrund der Topografie (Hochlage der Neuenkirchener Straße) sowie in Anlehnung an die bereits im „Wohnpark Dutum – Teile A und D“ realisierte verdichtete eigentumsbezogene Wohnnutzung angemessen ist. Die funktionale verkehrlichen Erschließung ist über und auf dem Niveau der Gisele–Freund-Straße vorgesehen; die Höhendifferenz zur Neuenkirchener Straße beträgt am Wendehammer ca. 1,8 m.

Durch diese festgesetzte Bebauung wird zudem die Belastung - ausgehend vom Verkehrsaufkommen der Hauptverkehrsstraße - gemindert bzw. teilweise abgefangen und wirkt sich somit auf die übrige künftige Wohnbebauung hangabwärts positiv aus.

Als Altbebauung an der Neukirchener Straße befindet sich zwischen den Teilen A und D und dem künftigen „Wohnpark Dutum – Teil E“ ein Doppelhaus in 1- bis 2-geschossiger Bauweise, welches von der Neuenkirchener Straße erschlossen ist. Diese Altbebauung kann und sollte nicht der Maßstab für die künftige Bebauung entlang der Neuenkirchener Straße sein.

Der „Wohnpark Dutum – Teil E“ setzt im Bereich südlich der Neuenkirchener Straße eine zwingende 2-Geschossigkeit sowie als Höchstgrenze die zwingende 3-Geschossigkeit für ein nach Süden orientiertes, zurückgesetztes (um 3 m.) Geschoss fest, wobei die max. Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt, an der ehemaligen Bundesstraße im Eingangsbereich der Stadt Rheine mittels der Bebauung die Charakteristik dieser Hauptverkehrsstraße in Hochlage (deshalb die 3-Geschossigkeit) hervorzuheben. Das künftige städtebauliche Bild an der Südseite der Neuenkirchener Straße sollte geprägt sein durch eine verdichtete mehrgeschossige Bauweise.

> *Exkurs:*
> *Zu den Ausführungen einer künftigen Bebauung im Bereich des „Wohnpark Dutum - Teil D“ kann hier nur gesagt werden, dass zz. weder Verhandlungen bezüglich Ankauf dieser städtischen Liegenschaften geführt werden noch eine Baugenehmigung beantragt ist (Stand: September 2013); dies ist den Einwendern bekannt. Insofern fehlt auch die Beantwortung Ihres Schreibens.*

Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Rahmen „innerhalb der überbaubaren Fläche“ wird die Altbebauung weder „eingekesselt noch in Licht- und Sonnenverhältnissen“ eingeschränkt. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Einhaltung der in der Landesbauordnung NRW vorgegebenen Abstandsregelungen nachzuweisen sein.

Abstandflächen sind gem. BauO NW erforderlich gegenüber Grundstücksgrenzen; dabei ist auch das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Lediglich Gebäude

geringerer Höhe (unter 7 m) erfordern den Mindestgrenzabstand von 3 m; Gebäude mittlerer Höhe (größer als 7 m) bedürfen größerer Grenzabstände als den im Bebauungsplan ausgewiesenen 3 m Mindestabstand.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück liegen, die Tiefe der Abstandsfläche beträgt in der Regel 0,8 H (Wandhöhe).

Insofern würde der entsprechende Abstand - bei einer 3-Geschossigkeit - ca. 8 m betragen; dem Nachbarschutz bzw. dem Rücksichtnahmegebot ist somit Genüge getan und es bedarf deshalb auch keiner Ausweisung bzw. Schaffung eines „Grüngürtels“.

Die Abstandsflächen gem. BauO NW werden eingehalten; daher sind die darin gesetzlich verankerten nachbarrechtsrelevanten Aspekte Brandschutz, Belichtung und Sozialabstand gewahrt.

Eine weitere Forderung des Einwenders ist eine Beschränkung der Wohneinheiten südlich der Neuenkirchener Straße.

Da die konkrete Bebauung bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Regel noch nicht bekannt ist, ist es wenig sinnvoll, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung kann nur aus der jeweiligen städtebaulichen Problematik des Plangebietes abgeleitet werden. Dies ist z. B. in Einfamilienhausgebieten der Fall, um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen und um so dem sozialverträglichen Charakter gerecht zu werden bzw. das „Einsickern“ von z. B. Mehrfamilienhäusern nachhaltig zu unterbinden.

Entlang der Neuenkirchener Straße soll in verdichteter, massiver und „offener Bauweise“ eine mehrgeschossige Bebauung realisiert werden, die einerseits max. 50 m Länge aufweisen kann und andererseits für „neue Wohnformen“ offen ist. Es sind hier sowohl der Haustyp Reihenhaus wie auch Formen des Geschosswohnungsbaues - auch für individuelle Wohnformen und Wohnungsgrößen (unabhängig vom Begriff der Wohneinheit) - denkbar.

Insofern ist in diesem Fall die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden städtebaulich nicht begründbar.

> *Exkurs:*
> *Die Bebauung an der Nordseite der Neuenkirchener Straße weist im Baugenehmigungsverfahren die nach LBauO NW erforderlichen Stellplätze in ausreichender Anzahl auf eigenem Grundstück nach.*

Aus den vg. städtebaulichen Gründen wird den Forderungen des Einwenders - auf Ausweisung einer 2-Geschossigkeit sowie der Beschränkung der Wohneinheiten im Bereich der künftigen Bebauung südlich der Neuenkirchener Straße im „Wohnpark Dutum – Teil E“ – nicht gefolgt.

1.4 Anlieger Timmermanufer, Rheine;
Schreiben vom 2. August 2013

"Hiermit nehme ich Bezug zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, mit dem Stand 11. Januar 2013. Ich interessiere mich für zwei Grundstücke an der Nadigstraße zur Bebauung mit einem selbstgenutzten Einfamilienhaus und habe diese bei den Eigentümern reserviert.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass für den dortigen Bereich des WA 5 eine 1-geschossige Bebauung sowie mit Hauptgebäude-Firstrichtung parallel zur Straße vorgesehen ist. Aufgrund von intensiven Gesprächen mit hiesigen Architekten ist dadurch unser Bebauungswunsch so stark eingeschränkt, dass voraussichtlich von einer Bebauung abgesehen werden muss.

Daher erhebe ich insoweit Einwendungen gegen den Bebauungsplan und bitte höflich um eine Änderung in dem Bereich der Nadigstraße (WA 5) auf eine zweigeschossige Bauweise und die Aufhebung der Hauptgebäude-Firstrichtung. Hilfsweise würde bereits nur die Aufhebung der Hauptgebäude-Firstrichtung erheblich helfen."

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Einwenders wird gefordert im Bereich WA 5 die Geschossigkeit zu erhöhen und die Hauptgebäude-Firstrichtung herauszunehmen.

Der „Wohnpark Dutum – Teil E“ umfasst im Wesentlichen ca. 7,5 ha Netto-Wohnbauland neu; der Bereich WA 5 erfasst lediglich ca. 12.000 m² (ca. 22 Grundstücke), der für eine 1-geschossige Bauweise mit parallel zur Nadigstraße ausgerichteter Firstrichtung geplant ist.

Die vom Einwender gewünschte 2-Geschossigkeit sowie keine Hauptgebäude-Firstrichtung sind in vielen Teilen des Bebauungsplanes – außer im Bereich WA 5 - möglich und realisierbar.

Insofern wird empfohlen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsstruktur beizubehalten, um so die gewünschte harmonische städtebauliche Ordnung eines „geplanten homogenen Siedlungsgefüges“ zu erhalten.

Dem Einwender ist zu empfehlen – nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes sowie nach Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB – ein passendes Grundstück außerhalb Bereich WA 5 für die „gewünschte Bebauung bzw. Nutzung“ zu suchen.

1.5 Anlieger Thiebergstraße, Rheine;
Schreiben vom 27. Juli 2013

"Ich interessiere mich schon seit längerer Zeit für ein mögliches Grundstück im Wohnpark Dutum – Teil E. Leider ist kein Flachdach (0°) erlaubt, was ich in der heutigen Zeit wirklich nicht nachvollziehen kann…

Laut B-Plan ist im WA 3 kein Flachdach erlaubt, auch im Bereich Zeppelinstraße/Ecke Dutumer Straße nicht, aber genau dort entsteht ein sehr schönes Gebäude mit Flachdach!
Vielleicht überdenken Sie die Entscheidung gegen ein Flachdach noch mal. Eine „Wild-West-Bebauung“ kann man auch mit anderen Festsetzungen vermeiden. Schöne Beispiele gibt es in unseren Nachbarstädten wie Emsdetten, Lingen, Münster etc. genug."

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Einwenders wird die Herausnahme der Dachneigung (mind. 15°) innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnpark Dutum – Teil E“ gefordert, zumal derzeit im Bereich Zeppelinstraße/Dutumer Straße ein Flachdachgebäude realisiert wird.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll durch die Festsetzung der Mindestdachneigung (mit Ausnahme WA 6) die Flachdachbauweise unterbunden werden; gleichzeitig ist diese Mindestdachneigung dazu geeignet, energetische Maßnahmen bei der Gebäudeplanung und moderne Gebäudeformen zurealisieren, zumal die günstige Hanglage – von Nordwest nach Südost fallende Topographie des Geländes – sich hierfür anbietet.

Die Stadt Rheine auf dem Weg zur „klimafreudlichen“ Kommune ist bemüht, die Einhaltung der im „ Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept“ dargelegten anspruchsvollen Ziele zu erreichen; die Einhaltung der Ziele verlangt nicht nur öffentliche, sondern auch private Anstrengungen.

Aus diesem Grunde wurde zwecks Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes die Mindestdachneigung festlegt; im Bereich WA 6 können auf ca. 5.600 m² Fläche Flachdachgebäude errichtet werden.

Das Bauvorhaben Zeppelinstraße/Dutumer Straße ist eine ehemalige Hofstelle, die derzeit umgebaut wird; ein derartiger Umbau im Bestand (kein Neubau) gemäß § 34 BauGB - während der Planaufstellung eines Bebauungsplanes - hätte nur im Zusammenhang mit der Verhängung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB (Entgegenstehen von überwiegend öffentlichen Belangen) verhindert werden können. Da bereits im Umfeld der Baumaßnahme analoge Dachformen vorhanden sind, wäre ein derartiger Aufwand unverhältnismäßig gewesen.

Dem Einwender ist zu empfehlen – nach Rechtverbindlichkeit des Bebauungsplanes sowie nach Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB – ein passendes Grundstück im Bereich der Flachdachbauweise zu suchen oder sich entsprechend der Festsetzung der Mindestdachneigung (keine Vorgabe der Dachform) in den übrigen Bereichen „Wohnpark Dutum – Teil E“ ein Baugrundstück zu sichern.

1.6 Anlieger der Wieckstraße, Rheine;
Schreiben vom 31. Juli 2013

„Laut Bebauungsplan ist es nicht möglich im Wohnpark Dutum E Flachdachhäuser zu bauen. Im bereits bebauten Wohnpark Dutum sind Flachdachhäuserr erlaubt und auch gebaut. Unverständlich ist, warum man das Bebauen von Flachdachhäusern nur vereinzelt erlaubt. Es sollten überall einheitlich Flachdachhäuser erlaubt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Unter Hinweis auf den bereits bebauten „Wohnpark Dutum – Teile A bis D“ wird vom Einwender die Herausnahme der Dachneigung (mind. 15°) bzw. die Zulassung der Flachdachbauweise im „Wohnpark Dutum – Teil E“ gefordert.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, soll im „Wohnpark Dutum – Teil E“ versucht werden – ausgehend von den Erfahrungen im ersten Teil des Bebauungsplanes -, über gezielte Festesetzungen eine harmonische städtebauliche Ordnung zu erreichen, zumal in diesem Teil E gravierendere Höhen zu bewältigen sind.

Im ersten Teil des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass die realisierte Bebauung teilweise kein geplantes homogenes Siedlungsgefüge erkennen lässt bzw. der Eindruck eines willkürlich entstandenen Baugebietes assoziiert wird.

Aus diesem Grunde liegt dem „Wohnpark Dutum – Teil E“ eine Bebauungsstruktur zugrunde, die der Topografie des Geländes (mit dem Hang bauen) folgt.

Analog sind die Vorgaben der Hauptgebäudefirstrichtung entlang der tangentialen Planstraßen sowie eine Dachneigung festgelegt worden; eine Flachdachbauweise ist lediglich im Bereich WA 6 zulässig.

Da lediglich die Mindestdachneigung festgelegt wird, bleibt noch genügend architektonischer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Dachform.

Dem Einwender ist zu empfehlen – nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes sowie nach Abschluss der Umlegung dem § 47 BauGB –, ein passendes Grundstück im Bereich der Flachdachbauweise zu suchen oder entsprechend der Festsetzung der Mindestdachneigung (keine Vorgabe der Dachform) in den übrigen Bereichen des „Wohnparks Dutum – Teil E“ ein Grundstück zu bebauen.

1.7 Bürgerin der Straße „Zum Kalvarienberg“;
Schreiben vom 8. August 2013

„In der Absicht, ein Grundstück im neuen Baugebiet zu erwerben, möchte ich folgende Anregung zu den Grundstücken im Bereich Nadigstraße/Irmtraud-Morgner-Straße zu bedenken geben:

Identische Bebaubarkeit im Bezug auf die Geschossigkeit der Grundstücke an der Nadigstraße (Grundstücke mit den zu erwartenden Hausnummern 38, 40 und 42) zu den direkten Nachbargrundstücken in südliche Richtung.

Begründung:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Grundstücke an der weitergeführten Nadigstraße (mit den zu erwartenden Hausnummern 38, 40 und 42) lediglich nur mit einer 1-geschossigen Bebaubarkeit (WA 5) und der maximalen Firsthöhe mit einer 2-geschossigen Bebaubarkeit (WA 3) und einer max. Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen werden.

Zwangsläufig werden die aufgeführten Grundstücke an der Nadigstraße somit massiv abgewertet, da aufgrund der Nachbarbebauung (Garten an Garten) die Häuser an der Irmtraud-Morgner-Straße durch die großzügigere Bebaubarkeit der Häuser mit zwei Vollgeschossen die Häuser an der Nadigstraße mit 2,75 m übertragen. Durch die unterschiedliche Geschossigkeit und Höhe der Gebäude wird die Privatsphäre der Bewohner der Häuser an der Nadigstraße zu den Bewohnern der südlichen Nachbarhäuser empfindlich gestört. Dieser Sachverhalt ist für eine gute Nachbarschaft kontraproduktiv. Die Bewohner an der Nadigstraße müssen sich zwangsläufig wie auf dem Präsentierteller fühlen.

Verständlich wäre dieser Wechsel des Maßes der baulichen Nutzung bei Nachbargrundstücken in einem neuen Baugebiet, wenn dieser durch einen Straßenverlauf getrennt wäre. Der durch die Straße gewährleistete Abstand und die Ausrichtung der Hauseingänge, Zufahrten anstatt von Gärten bzw. Wohnzimmern gewährt das erforderliche Maß an Privatsphäre.“

Abwägungsempfehlung:

Die Einwenderin ist mit Geschossigkeit und der Gebäudehöhe im Bereich der Nadigstraße/Irmtraud-Morgner-Straße (östlicher Teil von WA 3/WA 5) nicht einverstanden; die Nicht-Gewährleistung an Privatsphäre wird befürchtet.

Die Nadigstraße ist eine der tangentialen Planstraßen, die den gesamten „Wohnpark Dutum“ von der Felsenstraße bis zur Zeppelinstraße durchquert; im Gegensatz dazu ist die Irmtraud-Morgner-Straße lediglich die Verbindung zwischen der Dutumer Straße und der Weberstraße.

Der Bereich beidseitig der Nadigstraße (WA 5) ist für eine Einzelhausbebauung (1-geschossig, Hauptgebäude-Firstrichtung parallel zur Nadigstraße) vorgesehen und bildet den Übergang zwischen dem tangentialen Grünzug, der das Gesamtgebiet des „Wohnparks Dutum“ und den vorhandenen Siedlungsbereichen entlang der Dutumer Straße aus den 60er und 70er Jahren durchzieht.

Der Bereich der Irmtraud-Morgner-Straße (WA 3) ist durch die vorhandene Bebauung an der Dutumer Straße (vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB) „vorgeprägt“; insofern wird hier die max. 2-Geschossigkeit beibehalten bzw. festgesetzt.

Die künftigen Verkehrsflächenhöhen sind Bestandteil des Bebauungsplanes; die Höhedifferenz zwischen Nadigstraße und Irmtraud-Morgner-Straße sowie der Dutumer Straße beträgt im angesprochenen Bereich jeweils ca. 1,20 m.

Die unterschiedlich festgesetzte Geschossigkeit ist somit in der Zuordnung bzw. Erschließung der künftigen Grundstücke zu unterschiedlichen Straßen (einschl. unterschiedlichen künftigen Verkehrsflächenhöhen) sowie der topografischen Hanglage des „Wohnparks Dutum – Teil E“ begründet.

Die Topografie des Plangebietes fällt von Nordwest (Neuenkirchener Straße) ca. 64,00 m ü. NN nach Südost (Kreisverkehr Dutumer Straße/Zeppelinstraße) ca. 44,00 m ü. NN.

Diese Höhendifferenz von ca. 20,00 m spiegelt sich auch in den Höhen der künftigen Verkehrsflächen sowie innerhalb der künftigen Baugrundstücke wider.

Ein Baugrundstück im südlichen Teil des „Wohnparks Dutum - Teil E“ wird immer ein „höher gelegenes Grundstück“ im Norden besitzen; sodass die „individuelle Gewährleistung von Privatsphäre“ durch geschickte Architektur (Anordnung der Gebäude, der Freiflächen sowie der Bewältigung der Höhendifferenzen innerhalb der Gebietsnachbarschaft) zu bewältigen ist.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsstruktur sowie die Geschossigkeit werden beibehalten; der Einwenderin wird empfohlen, sich nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten ein passendes Grundstück zu bebauen.

1.8 Anlieger der Sutrumer Straße, Rheine;
Schreiben vom 7. August 2013

„1) Laut B-Plan verbleibt zwischen der Sutrumer Straße und meinem Grundstück sowie zwischen der Sutrumer Straße und dem Grundstück meines Nachbarn ein Reststreifen.Bei einer evtl. geplanten Veräußerung dieses Reststreifens ist darauf zu achten, dass für die dort liegenden Kabel, insbesondere des Unitymedia-Kabels, Leitungsrechte festgelegt werden. Mein Haus wird durch dieses Kabel versorgt.

2) Um die kunterbunte Bauweise zu unterbinden, sollte die Art der Bebauung im Gegensatz zur Bebauung im B-Plan Wohnpark Dutum – Teile A bis D gezielter festgelegt werden. Da aufgrund der Hanglage bei der Bebauung aus einem 2-geschossigen Haus zum Hang hin, insbesondere im Bereich der Neuenkirchener Straße, ein „4-Geschossiges“ werden kann, sollte hier die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen festgelegt werden.

3) Aufgrund des stadtauswärtigen Rückstaus auf der Neuenkirchener Straße durch die „Ampelkreuzung“ Neuenkirchener Straße/Zeppelinstraße wird die Kollwitzstraße – Sutrumer Straße zur Umfahrung des Rückstaus genutzt. Um dieses zu unterbinden, wäre eine bessere Ampelschaltung dienlich.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Einwenders wird die Festlegung von Leitungsrechten in einem Teilbereich der Sutrumer Straße, die Begrenzung von Wohneinheiten im Bereich südlich der Neuenkirchener Straße (WA 1) und eine „bessere Ampelschaltung“ im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße/Zeppelinstraße gefordert.

Die Sutrumer Straße im Bereich der vorhandenen Bebauung wird auf 7 m verschmälert; die nicht mehr benötigte ehemalige Verkehrsfläche kann künftig von den Angrenzern erworben werden.

Die nachrichtliche Darstellung eines Leitungsrechtes in dieser künftigen Privatfläche ist nicht erforderlich; weder die Lage der Leitung ist bekannt noch wird das Vorhandensein einer derartigen Leitung vom Versorgungsträger bestätigt.

Bei einem evtl. Verkauf von Verkehrsflächen - Restparzelle - ist es im Übrigen selbstverständlich, auf mögliche unterirdische erwerbswirtschaftliche Infrastruktur hinzuweisen. Eine „Festlegung“ im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Zur „Unterbindung einer kunterbunten Bauweise im Wohnpark Dutum – Teile A bis D“ wird die Festlegung der Anzahl der max. möglichen Wohnungen im Bereich südlich der Neuenkirchener Straße gefordert.

Unter Berücksichtigung der Hochlage der Neuenkirchener Straße wurde die Geschossigkeit mit der Maßgabe der gleichen Gebäudehöhen (ebenso wie in den Teilen A bis D des Bebauungsplanes) und der Bezugshöhe auf künftige Erschließungsflächenhöhen festgelegt. Somit ist gewährleistet, dass keine höhere Geschossigkeit, als im Plan angegeben, aufgrund der Topografie zustande kommen kann.

Die Festlegung der max. Anzahl der Wohnungen im Bereich WA 1 ist kein geeignetes planerisches Mittel, da für eine derartige Erforderlichkeit keine städtebauliche Begründung vorliegt. Da die konkrete Bebauung bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Regel noch nicht bekannt ist, ist es wenig sinnvoll, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen. Die Erforderlichkeit der Festsetzung kann nur aus der jeweiligen städtebaulichen Problematik des Plangebietes abgeleitet werden. Dies ist z. B. in Einfamilienhausgebieten der Fall, um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen und so dem sozialverträglichen Charakter gerecht zu werden bzw. ein „Einsickern“ von z. B. Mehrfamilienhäusern nachhaltig zu unterbinden.

Entlang der Neuenkirchener Straße ist es planerische Absicht, eine verdichtete, massive und in „offener Bauweise“ mehrgeschossige Bebauung zu realisieren, die einerseits jeweils max. 50 m Länge aufweisen kann und andererseits für „neue Wohnformen“ offen ist. Es sind hier sowohl der Haustyp Reihenhaus als auch Formen des Geschosswohnungbaues denkbar.

Insofern ist die Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich WA 1 städtebaulich nicht begründbar.

Verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des „Wohnparks Dutum – Teil E“ sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes; es ist Folgendes anzumerken:

Die Kollwitzstraße und die Sutrumer Straße werden zurzeit als verkehrsberuhigte Bereiche mit den entsprechenden Ausbaumerkmalen hergestellt. Durch die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich und die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h ist davon auszugehen, dass Schleichverkehr von der Neuenkirchener Straße zur Zeppelinstraße ausgeschlossen wird.

Der Hinweis zur Verbesserung der Ampelschaltung wird an die Technischen Betriebe Rheine, die für die Wartung und Pflege der Lichtsignalanlagen verantwortlich sind, weitergeleitet.

Den Anregungen des Einwenders wird nicht gefolgt, da eine nachrichtliche Darstellung eines Leitungsrechtes in Teilflächen der ehemaligen Sutrumer Straße nicht erforderlich ist und die Festlegung der Anzahl der Wohnungen im Bereich WA 1 städtebaulich nicht begründet werden kann. Ebenso sind verkehrslenkende Maßnahmen (außerhalb des „Wohnparks Dutum – Teil E“) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.9 Anliegerin der Rabinstraße, Rheine;
E-Mail vom 8. August 2013

„Innerhalb des Vorhabens, ein Grundstück im Wohnpark Dutum E zu erwerben, erscheint uns die Aufteilung der Grundstücke in WA 5 und WA 3 nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Grundstücke zwischen der weitergeführten Nadigstraße und der Irmtraud-Morgner-Straße werden in zwei Klassen eingeteilt und das ohne erkennbaren Grund. Warum dürfen die einen Grundstücke nur 1 Vollgeschoss haben und die anderen 2 Vollgeschosse. Da die Grundstücke Garten an Garten liegen, überragen die Häuser an der Irmtraud-Morgner-Straße die Häuser an der Nadigstraße um fast 3 mr. Das bedeutet, die Privatsphäre auf der einen Seite ist empfindlich gestört. Das kann ja nicht im Sinn einer bürgerorientierten Stadtplanung liegen. Im Zuge meines Studiums der Landschaftsarchitektur wurde im Fach Stadtplanung insbesondere darauf Wert gelegt. Mein Vorschlag wäre demzufolge, eine insgesamte Einteilung in WA 3, um die Grundstücke gleichwertig zu halten.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Einwenderin wird vorgeschlagen, in einem Teilbereich von WA 3 und WA 5 (Nadigstraße/Irrmtraud-Morgner-Straße) die gleiche Geschossigkeit festzulegen, um so eine „Gleichwertigkeit“ sowie einen „besseren Schutz der Privatsphäre“ zu erhalten.

Die Nadigstraße ist eine der tangentialen Planstraßen, die den gesamten „Wohnpark Dutum“ von der Felsenstraße bis zur Zeppelinstraße durchquert; im Gegensatz dazu ist die Irmtraud-Morgner-Straße lediglich die Verbindung zwischen der Dutumer Straße und der Weberstraße. Beidseitig der Nadigstraße (WA 5) ist eine

Einzelhausbebauung (1-geschossig, Hauptgebäude-Firstrichtung parallel zur Nadigstraße) vorgesehen und bildet den Übergang zwischen dem tangentialen Grünzug – der das Gesamtgebiet des „Wohnpark Dutum“ durchzieht – und den vorhandenen Siedlungsbereichen entlang der Dutumer Straße aus den 60er und 70er Jahren.

Der Bereich der Irmtraud-Morgner-Straße (WA 3) ist durch die vorhandene Bebauung an der Dutumer Straße (vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB9 „vorgeprägt“; insofern wird hier die max. 2-Geschossigkeit beibehalten bzw. festgesetzt.

Die künftigen Verkehrsflächenhöhen (und Bezugshöhen für die künftige Bebauung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes; die Höhendifferenz zwischen Nadigstraße und Irmtraud-Morgner-Straße beträgt im angesprochenen Bereich ca. 1,20 m.

Die unterschiedlich festgesetzte Geschossigkeit ist somit in der Zuordnung bzw. Erschließung der künftigen Grundstücke zu unterschiedlichen Straßen (einschl. unterschiedlicher Verkehrsflächenhöhen) analog der topografischen Hanglage des „Wohnparks Dutum“ begründet

Die Topografie des Plangebietes fällt von Nordwest (Neuenkircher Straße) ca. 64,00 ü. NN nach Südost (Kreisverkehr Dutumer Straße/Zeppelinstraße) ca. 44,00 ü. NN.

Diese Höhendifferenz von ca. 20,00 m spiegelt sich auch in den Höhen der künftigen Verkehrsflächen sowie innerhalb der künftigen Baugrundstücke wieder.

Ein Baugrundstück im südlichen Teil des „Wohnparks Dutum – Teil E“ wird immer ein „höher gelegenes Grundstück“ im Norden besitzen; sodass die „individuelle Gewährleistung von Privatsphäre“ durch geschickte Architektur/Landschaftsplanung (Anordnung der Gebäude, der Freiflächen sowie der Bewältigung der Höhendifferenzen innerhalb der Gebiets-Nachbarschaft) zu bewältigen ist.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsstruktur sowie die Geschossigkeit des „Wohnparks Dutum – Teil E“ werden beibehalten; der Einwenderin wird empfohlen, sich nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten ein passendes Grundstück zu suchen.

1.10 Anliegerin der Sachsstraße, Rheine;
E-Mail vom 7. August 2013

„Mein Lebengefährte und ich arbeiten beide als Architekten und unser Wunsch von einem selbst geplanten Eigenheim ist immer ein modernes, zeitgemäßes Haus mit Flachdach gewesen. Warum dieser Wunsch in der heutigen Zeit anscheinend in Rheine ein Problem ist, vermag ich mir nicht zu erklären. Städtebaulich ist ein Flachdach ein Baukörper, der sich zurücknimmt und das Gesamtbild am geringsten stört.

Man ist anscheinend in Rheine gezwungen ein passendes schon bebautes Grundstück zu erwerben, den Bestand abzureißen um den Wunsch nach einem Flachdach realisieren zu können.

Davon gibt es ja genügend schöne Beispiele, die auch bei den Bürgern von Rheine so gut ankommen, dass diese Häuser immer wieder positiv erwähnt werden."

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Einwenderin wird die Festlegung einer Flachdachbauweise im „Wohnpark Dutum – Teil E" gewünscht.

Innerhalb des ca. 7,5 ha umfassenden „Wohnparks Dutum – Teil E" ist entsprechend der städtebaulich gewünschten Bebauungsstruktur im Bereich WA 6 - Größe der Fläche ca. 5600 m² - die vom Einwender gewünschte Flachdachbauweise zulässig.

Insofern wird der Einwenderin empfohlen, sich nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und dem Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB ein passendes Grundstück im Bereich der Flachdachbauweise zu suchen oder entsprechend der Festsetzung der Mindestdachneigung (keine Vorgabe der Dachform) in den übrigen Bereichen des „Wohnparks Dutum –Teil E" ein Baugrundstück zu bebauen.

1.11 Bürger aus Greven;
E-Mail vom 12. August 2013

„Ich muss sagen, da wird die Stadt Rheine ihrem Ruf wieder mal gerecht! Unmodern und nicht zeitgemäß! Wir sind enttäuscht, dass in einem so großen Baugebiet den kleinen Bauherren ein Flachdach nicht erlaubt wird. Ein Flachdachkörper nimmt sich so schön zurück, da sollten viele andere Haustypen eher ausgeschlossen werden."

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Einwenders wird behauptet, das innerhalb des „Wohnparks Dutum – Teil E" kein Flachdach zulässig ist.

Dies ist nicht richtig; innerhalb des ca. 7,5 ha umfassenden „Wohnparks Dutum – Teil E" ist entsprechend der städtebaulich gewünschten Bebauungsstruktur im Bereich WA 6 – Größe der Fläche ca. 5.600 m² – die vom Einwender gewünschte Flachdachbauweise zulässig.

Insofern wird dem Einwender empfohlen, sich – nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und dem Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. 47 BauGB – ein passendes Grundstück im Bereich der Flachdachbauweise zu suchen oder entsprechend der Festsetzung der Mindestdachneigung (keine Vorgabe der Dachform) in den übrigen Bereichen des „Wohnparks Dutum – Teil E" ein Baugrundstück zu bebauen.

1.12 Anwohner der Sutrumer Straße, Rheine;
E-Mail vom 4. August 2013

„Unser Interesse gilt schon seit Langem den Grundstücken des o. g. Gebietes, jedoch wäre es dabei für uns von großer Bedeutung, dass die Bebauung in Flachdachbauweise möglich ist!

Für uns ist diese Bauweise sowohl ästhetisch als auch technisch ein Ausdruck unserer Zeit…

Das harmonische Erscheinungsbild eines Baugebietes würde durch Flachdächer keinesfalls gestört, da sich diese Dachform eher zurücknimmt. Außerdem können durch Flachdächer vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Firsthöhen errichtet werden, was der Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken zugutekommt. Das wird ja durch einige recht ansprechende Beispiele in der Umgebung bereits belegt! Eine unruhige, heterogene Wirkung auf ein Baugebiet wird durch Negativbeispiele erzeugt, wie eine zu geringe lichte Höhe beim Erdgeschoss, wenn kein Sockel beim Haus vorhanden ist, unvorteilhaft proportionierte Fassaden mit grellen, unpassenden Farben, eine falsche Positionierung von Gebäuden. Vielmehr tragen ein gutes Verhältnis von Außenfläche zum Volumen des errichteten Gebäudes maßgeblich zu einer Harmonisierung des Gesamtbildes innerhalb eines Wohngebietes bei!

Deshalb möchten wir Sie bitten, diesen Punkt als Ausdruck zeitgemäßen Baustils noch einmal zu überdenken.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Einwender wird – „als Ausdruck zeitgemäßen Baustils“ – die Festlegung einer Flachdachbauweise im „Wohnpark Dutum – Teil E“ gewünscht.

Innerhalb des ca. 7,5 ha umfassenden „Wohnparks Dutum – Teil E“ ist entsprechend der städtebaulich gewünschten Bebauungsstruktur im Bereich WA 6 - Größe der Fläche ca. 5.600 m² – die von den Einwendern gewünschte Flachdachbauweise zulässig.

Insofern wird den Einwendern empfohlen, sich – nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und dem Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB – ein passendes Grundstück im Bereich der Flachdachbauweise zu suchen oder entsprechend der Festsetzung der Mindestdachneigung (keine Vorgabe der Dachform) in den übrigen Bereichen des „Wohnparks Dutum – Teil E“ ein Grundstück zu bebauen.

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

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48563 Steinfurt;
Stellungnahme vom 15. August 2013

Inhalt:

„Zum o. g. Planungsvorhaben bitte ich Sie, die im Umweltbericht auf Seite 30 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen separat in Karte und Text (Maßnahmenbeschreibung) darzustellen und der Unteren Landschaftsbehörde zur Führung des Kompensationsflächenkatasters zur Verfügung zu stellen.“

Abwägungsempfehlung:

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Wohnpark Dutum – Teil E“ wird dem Kreis Steinfurt die Ausgleichsmaßnahmenbeschreibung zur Führung des Kompensationsflächenkatasters der Unteren Landschaftsbehörde zu Verfügung gestellt werden.

2.2 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Saerbeck;
Stellungnahme vom 15. Juli 2013

Inhalt:

„Gegen das o. g. Planvorhaben werden landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang grundsätzlich nicht vorgetragen.

Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Bedenken auch dann nicht vorgetragen*, wenn die mit dem Planvorhaben ggf. einhergehenden Kompensationsmaßnahmen die lokale Agrarstruktur nicht nachhaltig beeinträchtigen. Soweit Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, rege ich an, diese*

a) durch Aufwertung von Wald (Umwandlung von Nadel- in Laubgehölzen) zu realisieren oder
b) die Kompensationsmaßnahmen in Uferrandbereichen, die nach dem –noch in Planung befindlichen– Regionalplan Münsterland Bestandteil des Biotop-Verbundes werden sollen, anzusiedeln.“

Abwägungsempfehlung:

Die Anregung der Landwirtschaftskammer, Kompensationsmaßnahmen zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Agrarstruktur durchzuführen, wird in diesem Bauleitverfahren „Wohnpark Dutum – Teil E“ nur zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Umweltprüfung unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Redzinabodens waren seitens der Stadt Rheine Flächen bereitzustellen, die diesen Umweltschutzbelang berücksichtigten; die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen „Wohnpark Dutum – Teil E“ sind Bestandteil des Umweltberichtes/der Begründung des Bebauungsplanes.

2.3 Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel;

Stellungnahme vom 19. Juli 2013

Inhalt:

„Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH, die von den geplanten Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Wir haben das Bauvorhaben an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet.“

Abwägungsempfehlung:

Die Unitymedia NRW GmbH wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes „Wohnpark Dutum – Teil E“ früh- und rechtszeitig beteiligt werden.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Münster;

Stellungnahme vom 7. August 2013

Inhalt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 1. Juli 2013 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich überwiegend keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im Geltungsbereich an der Dutumer Straße befinden sich bestehenden Gebäude die an das Fernmeldenetz der Telekom angebunden sind. Außerdem befindet sich nördlich der öffentliche Gründfläche aus dem aktuellen B-Plan eine inaktive Telekommunikationslinie der Telekom .

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter genannten Adresse aus der Signatur so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000044772470 geführt.“

Abwägungsempfehlung:

Die Telekom Deutschland GmbH wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes „Wohnpark Dutum – Teil E“ früh- und rechtszeitig beteiligt werden.

2.5 Technische Betriebe Rheine AöR, Entsorgung;
Stellungnahme vom 2. August 2013

Inhalt:

„Die Abholung von Mülltonnen in einer Straße ohne Wendehammer kann nur in Rückwärtsfahrt erfolgen. Die seit 2007 geltenden Unfallverhütungsvorschriften sagen in Verbindung mit dem Arbeitsschutzgesetz, dass eine Müllsammelfahrt so zu planen ist, dass Rückwärtsfahrten nicht erforderlich werden.

Wenn Rückwärtsfahrten unvermeidbar sind, müssen sie gefahrlos durchgeführt werden können. Bei Sackgassen ist eine gefahrlose Entsorgung nur gegeben, wenn eine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Ist keine Wendemöglichkeit vorhanden, kann eine Rückwärtsfahrt nur unter Berücksichtigung besonderer Sicherheitsmaßnahmen (z. B. Einsatz eines Einweisers) erfolgen. Außerdem ist in allen Fällen ein ausreichender Sicherheitsabstand für das Müllfahrzeug (0,5 m je Fahrzeugseite) einzuhalten.

Die Abfallentsorgung in Rheine erfolgt zu einem großen Teil mit Fahrzeugen, die nur mit einem Mitarbeiter besetzt sind. Daher muss davon ausgegangen werden, dass eine Einweisung bei Rückwärtsfahrten nicht möglich ist. In der Praxis hat sich auch gezeigt, dass die Sicherheitsabstände in Stichstraßen häufig durch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse nicht eingehalten werden können.

Bei dem B-Plan „Wohnpark Dutum – Teil E“ bitte ich die Belange der Müllabfuhr hinsichtlich Wendekreis (ca. 20 m) und Anforderungen nach der BG-Information 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ bei der Gestaltung der inneren Erschließung zu berücksichtigen. Anderenfalls sind Abstellflächen für die Abfallgefäße am Übergang von einer Stichstraße oder verkehrsberuhigten Wohnstraße zur Haupterschließungsstraße vorzusehen. Insbesondere verweise ich darauf, dass auch am nordwestlichen Ende Der Gisele-Freund-Straße zusätzlich zur erwähnten Stichstraße keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.“

Abwägungsempfehlung:

Die Bauleitplanung „Wohnpark Dutum – Teil E“ wurde in Kenntnis der für die Abfallentsorgung der Rheine durch die Technischen Betriebe geltenden Vorschriften und Richtlinien erstellt.

Der Wendehammer am Ende der Gisele-Freund-Straße (südlich Neuenkirchener Straße) entspricht diesen Anforderungen (Wendekreis der öffentlichen Verkehrsfläche 20 m); die Pkw-Wendemöglichkeit am weniger als 50 m langen Stichweg Gisele-Freund-Straße entspricht diesen Anforderungen nicht. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert; ebenso ist mit Hinweis Nr. 4 und in der Plandarstellung dargelegt, dass auf diesem Stichweg die Müllentsorgung nicht gewährleistet ist.

Insofern ist festzustellen, dass die „Belange der Müllabfuhr hinsichtlich Wendekreis und Anforderungen nach der BG-Information 5104 bei der Gestaltung der „inneren Erschließung“ berücksichtigt wurden.

2.6 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 002/11 und 154/13) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr.357/13) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (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 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950), wird der Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.