

Vorlage Nr. 006/14

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 269,**
Kennwort: "Hofstelle Sandmann", 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. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	15.01.2014	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	11.02.2014	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

--

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Finanzierung gesichert	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	

sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die Stadt Rheine beabsichtigt, die Hofstelle Sandmann einschließlich des umliegenden Weidelandes im Ortsteil Rheine-Gellendorf als Wohnbaufläche auszuweisen.

Vom Eigentümer dieser Fläche ist beabsichtigt, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die noch vorhandenen Gebäude auf dem Areal abzubauen.

Der Eigentümer ist bereit, die Kosten für die Entwicklung und Durchführung der Planung zu tragen, ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist bereits abgeschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 6. November 2013 bis einschließlich 6. Dezember 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.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Der Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlicher Einschätzung ist als Anlage 4 beigelegt. Ein Auszug aus dem 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 Dahlkampstraße, 48432 Rheine; Schreiben vom 3. Dezember 2013

Inhalt:

„Der Bebauungsplan ist rundweg abzulehnen, da in seiner Begründung unzutreffend, ungenau und unzureichend.

*Bereits der veröffentlichte Plan zur Bekanntmachung und Offenlage weist im Bereich der Stefan-Zweig-Straße eine Unrichtigkeit auf. Diese Straße wird als offen dargestellt und somit entspricht diese **nicht der Beschlusslage**. Zwar ist die Straße nicht Bestandteil des B-Plans, jedoch wird sie ja mehrfach (s. z. B. Seite 7 vorletzter Absatz) erwähnt. Es entsteht der Eindruck, dass der angrenzende B-Plan und das Gebiet über diese Straße angedient werden. Hierdurch entsteht auch ein falscher Eindruck der Lärmbelastung an der nordöstlichen Seite des Plangebietes.*

Gegebenenfalls sollen auf diese Weise auch quasi „durch die Hintertür“ Fakten geschaffen werden, die nicht der Rechtslage entsprechen, und eine weitere Erschließung der Gartenstadt Gellendorf über die Kasernenstraße erreicht werden.

Aus diesem Grund geht dieses Schreiben aus Gründen der Kommunalaufsicht auch an den Regierungspräsidenten in Münster.

Der Anlass der Planaufstellung unter Punkt 1 war auch nicht die Schließung einer Baulücke, sondern das Ansinnen des Eigentümers auf die „letzte Fruchtfolge“. Hier soll Ertrag generiert werden in einem nicht problemlosen Gebiet.

Unter Punkt 4.1 ist im ersten Satz der Begriff eines „kleinen“ Siedlungsbereiches nicht definiert. Was bitte ist klein? Und wo kann ich das nachlesen?

Ebenfalls unter 4.1 steht im drittletzten Absatz, dass die Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt ist. Diese Entfernung ist schlicht unzumutbar und dürfte die Luftlinie, nicht aber die Straßenverlaufslinie erfassen. Einen Markt hat der Rat aber in seinen Beschlüssen für die Gartenstadt Gellendorf - trotz eines vorhandenen Investors - schlicht abgelehnt mit der Begründung, die Innenstadt (Entfernung 4,5 km) würde gefährdet.

Zudem heißt es im letzten Absatz dieses Punktes, der ÖPNV würde im 30 Min.-Takt angedient. Hierbei ist nicht berücksichtigt, dass die Linienführung gegenläufig ist und sich die Busse fast genau an dieser Stelle begegnen, wodurch realistisch von einem Stundentakt gesprochen werden muss. Immerhin fahren die Nutzer ansonsten über Mesum, Hauenhorst etc.

Punkt 5 (Seite 5) führt die alten Eichen auf, die Kosten für deren Erhalt und Schutz sind aber unter 7 (Kosten) nicht ansatzweise erwähnt. Warum nicht? Wer trägt diese Kosten? Die nicht sachgemäße Verfüllung ist unter 5 genannt, nicht jedoch bei den Kosten unter 7 für Auffüllung, Verpressung, Prüfgutachten etc.. Warum nicht? Wer zahlt diese Kosten? Im Text heißt es nur „beabsichtigt“. Warum kein Zwang an den Vorhabenträger? Der Radweg soll an die B 475 herangeführt werden. Wer trägt diese Kosten? Der Steuerzahler über die zu schließende Vereinbarung mit Straßen NRW? Zudem wird der Lärmschutzwall in diesem Bereich als nicht ausreichend dargestellt. Warum wird kein ausreichender Schutzwall vorgeschrieben?

Unter 5.1 auf Seite 7 wird im 1. Absatz die Hauptwindrichtung mit Südost dargestellt. Wo ist diese belegt? Meteorologen sprechen immer von „aus westlicher Richtung“.

Die im vorletzten Absatz „Verkehrslärm“ dargestellten Immissionen beruhen auf jetzigen Werten. Wie erhöhen sich die Werte nach Schlussbebauung der Gartenstadt, der Hofstelle Sandmann und der Baugebiete in Elte (Kellersberg etc.)? Schon heute ist in der Realität zunehmender (Ausweich)Verkehr auf Grund der Belastung der B 481 zu beobachten. Wie wird sich dieser weiter entwickeln und wie hoch wird dann die Belastung im Plangebiet auf Grund nicht ausreichender Schutzmaßnahmen, die ja offensichtlich so beschlossen werden sollen.

Die Belastung der zu schützenden Tiere soll über Bestimmungen des Lichts (LED etc.) erreicht werden. Welches Licht wird zugelassen, kaltweiß oder warmweiß?

Die Abrissarbeiten sollen im Januar/Februar durchgeführt werden. Bis dahin ist der Plan aber nicht rechtskräftig, es sei denn, hier ist die Rede von 2015. Da bereits mit der Vermarktung der Grundstücke ((siehe Vermarktungsschild zur B 475), wer hat das eigentlich genehmigt wo doch an einer Bundesstrasse so dicht keine Werbung stehen darf?)) begonnen wurde, ist hier wohl Eindeutigkeit gefragt.

Die in 6.2 genannte Linksabbiegespur dürfte dann die dritte innerhalb von ca. 800 m sein. Wie wird denn hier die Verkehrssicherheit gewährleistet, wo es doch bereits an der rd. 400 m stadteinwärts gelegenen Abbiegespur (Nr. 5) zu einem schweren Verkehrsunfall mit einer Radfahlerin gekommen ist.

Wie verändert sich die CO₂ Belastung in diesem Bereich angesichts von 5 Abbiegespuren?

Wie bereits erwähnt wird unter 6.5 eine „leichte Überschreitung“ der Orientierungswerte ... als gegeben dargestellt. Was ist eine leichte Überschreitung und wie genau definiert sie sich in Zahlen?

Die Entwässerung wird über die Stefan-Zweig-Straße unter 6.6 dargestellt. Wie groß ist der Kanal, der bereits vorhanden war und nimmt dieser die zusätzlichen Mengen auf? Der neugebaute Kanal in dieser Straße ist nicht relevant, sondern der in der Kasernenstraße/Dahlkampstraße bzw. der Straße Im Ossenpohl.

In der gesamten Begründung heißt es an vielerlei Stellen soll, kann, ist vorgesehen. Ist diese Sprachregelung einer Sollvorschrift rechtsverbindlich?

Im letzten Satz steht: „Insofern bedarf es keiner besonderen Maßnahmen vonseiten der Stadt Rheine“. Diese Behauptung an sich ist schlicht falsch. Es wurde geplant bzw. Planbegleitung durchgeführt, es ist Überwachung und Kontrolle erforderlich. All dieses kostet der Stadt und damit dem Steuerzahler sehr wohl Geld und ist zur Gewinnmaximierung eines einzelnen Bürgers unverhältnismäßig.

Abschließend fehlen mir sämtliche Aussagen und Prüfungen zum Wasserschutz. Bekanntlich liegt das Plangebiet auf einer sogenannten Wasserader. Hierzu gibt

es keinerlei Aussage in der Bekanntmachung, obwohl wir Anwohner ja über den Grundbesitzabgabenbescheid zur Erhaltung (nicht der Ader) herangezogen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei Karte im Rahmen der Offenlage um die offizielle Katasterunterlage für das Gebiet der Stadt Rheine handelt. Hier wird die vorhandene Flurstücksaufteilung dargestellt. Dabei erfolgt jedoch keine Differenzierung hinsichtlich der Nutzung, Widmung oder Sperrung für bestimmte Verkehrsarten. Soweit mit der Darstellung gemeint sein sollte, dass das Plangebiet Hofstelle Sandmann über die Stefan-Zweig-Straße in der Form erschlossen wird, dass auch Pkw-Verkehr von oder nach dort zulässig ist, ist diese Annahme unzutreffend. Die Plandarstellung setzt hier ausdrücklich nur einen Fuß- und Radweg fest, was ausdrücklich gewollt ist. Insoweit sind hier Lärmbelastungen aus dem Plangebiet Hofstelle Sandmann im Bereich Baugebiet Stefan-Zweig-Straße nicht zu erwarten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder seine Anregungen der Kommunalaufsicht bei der Bezirksregierung Münster übermittelt.

Es wird festgestellt, dass unter Punkt 1 der Begründung nicht von der Schließung einer Baulücke gesprochen wird, vielmehr wird u.a. ausgeführt, dass das Plangebiet von allen Seiten durch vorhandene Bebauung eingegrenzt wird, sodass eine städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches von Gellendorf erreicht wird. Vom Eigentümer dieser Fläche ist beabsichtigt, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die Baulichkeiten der Hofstelle abzubrechen.

Es ist ebenso in seinem Interesse, die Entwicklung und Durchführung der Planung zu tragen, sodass der Stadt Rheine durch diese Bauleitplanung und Realisierung keine Kosten entstehen.

Unter Punkt 3 der Begründung ist zudem ausgeführt:

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 269 folgt also ausdrücklich den langjährigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Rheine.

Es wird festgestellt, dass mit dem Begriff „kleiner Siedlungsbereich“ die Lage von Gellendorf und dessen Größe in Bezug zur Gesamtstadt von Rheine beschrieben wird. Die Ausführungen sind als Erläuterung und Darstellung der Einbindung in die Ortslage zu verstehen. Abwägungsrelevante Belange sind hier ausdrücklich nicht angesprochen.

Es wird festgestellt, dass der nächstgelegene Lebensmittelanbieter im Nahversorgungszentrum Elter Straße liegt. Dieses Zentrum ist ca. 2,5 km von Plangebiet entfernt. Die in der Begründung angegebene Entfernung wird entsprechend korrigiert.

Diese Entfernung wird für noch ausreichend angesehen. Im Rahmen der Erstellung des Masterplanes Einzelhandel im Jahre 2013 ist vielfach über die angesprochene Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich Elte diskutiert worden. Dabei

ist der Grund für die Ablehnung des angedachten Standortes nicht die Entfernung zur Innenstadt gewesen, sondern die vom angesprochenen Investor geforderte Mindestverkaufsfläche. Die geforderte Größe hätte voraussichtlich den Nahversorgungsstandort Elter Straße gefährdet. Da über den bestehenden Standort an der Elter Straße wohnungsnah eine deutlich größere Einwohnerzahl versorgt wird als am angedachten Standort Gartenstadt Gellendorf einschließlich der Bebauung der Hofstelle Sandmann, ist in der Abwägung zur Masterplan Einzelhandel der Standort in Gellendorf nicht befürwortet worden.

Es wird festgestellt, dass die Darstellung des Einwänders insofern richtig ist, als die Stadtbusse stündlich direkt in Richtung Innenstadt fahren und auch stündlich – eine halbe Stunde versetzt zur direkten Fahrt – über Elte, Mesum und Hauenhorst die Innenstadt erreicht werden kann. Die Begründung wird entsprechend klarstellend korrigiert. In diesen Feststellungen sind jedoch keine Gesichtspunkte zu erkennen, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Es wird festgestellt, dass die Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen, auch die Kosten für den Erhalt der Eichen, die notwendige Auffüllung des Geländes etc. vom Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger erfolgt. Entsprechende Regelungen sind bereits durch den bestehenden städtebaulichen Vertrag abgesichert, sodass die Stadt Rheine bzw. die Allgemeinheit nicht mit diesen Kosten belastet wird.

Bezüglich des Lärmschutzes vgl. Abwägung zu „leichte Überschreitung“ der Orientierungswerte s.u.

Es wird festgestellt, dass die Begründung in Bezug auf die Hauptwindrichtung korrigiert wird. Die Hauptwindrichtung ist Südwest/West. Dieses verändert jedoch nicht die Beurteilung, wonach mit unzulässigen Immissionseinträgen aus Tierhaltung nicht zu rechnen ist.

Es wird festgestellt, dass die Behauptung, dass die Zunahme der Verkehrsmenge bei der Untersuchung des Verkehrslärms nicht berücksichtigt wird, unzutreffend ist. In der schallt. Beurteilung unter Punkt 5.1 heißt es ausdrücklich: Unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrssteigerung von 1% ergibt sich für das **Prognosejahr 2025** die folgende Verkehrsmenge: ($p_{t,n} = 4 / 5 \%$ - Annahme, aufgerundet) $DTV_{\text{progn.}} = 7.170 \text{ Kfz}/24 \text{ h}$, $p_{t,n} = 4 / 5 \%$. Insoweit sind künftige Entwicklungen hier eingestellt.

Der Fragestellung nach der Art des zulässigen Lichts wird in der Weise entsprochen, als der entsprechende Hinweis zum Schutz von potentiellen Fledermaushabitaten – nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde – wie folgt geändert wird: "Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Blendwirkungen in die an das Plangebiet befindlichen und angrenzenden Gehölzbestände sind zu vermeiden."

Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich des Zeitpunktes des Abrisses um eine Zielaussage handelt, die abhängig von der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Rheine angestrebt wird. Im Übrigen ist dieser Punkt, wie auch die Aufstel-

lung eines Hinweisschildes bezüglich der Vermarktung von Grundstücken nicht abwägungsrelevant für das Bebauungsplanverfahren.

Es wird festgestellt, dass die Abbiegespur mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt ist und von dort genehmigt wurde. Die Anforderungen an den Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer sind in die Planung eingestellt, sie entsprechen den zu beachtenden Richtlinien.

Bezüglich der angesprochenen CO₂-Belastung wird festgestellt, dass durch dieses Baugebiet sich die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße und im Abbiegebereich im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsbelastung nicht signifikant erhöhen wird. Bei angenommen rd. 40 Bauplätzen und angenommen rd. 5 Fahrbewegungen pro Bauplatz und Tag wären hier 200 zusätzliche Fahrbewegungen am Tag zu verzeichnen – im Verhältnis zur Prognosebelastung der Bundesstraße von 7.000 Fahrbewegungen; selbst bei einer Verdoppelung der Fahrbewegungen (400) läge die Zunahme noch bei 5 bis 6%. Daraus ergibt sich keine signifikante Erhöhung der CO₂-Belastung.

In der schallt. Beurteilung ist hierzu angeführt (Punkt 6.2.):

Für die Außenwohnbereiche (sh. Anlage 2.1) ergeben sich (in einer Höhe von 2,0 m) auch mit aktivem Lärmschutz noch Überschreitungen der Orientierungswerte. Die maximalen Beurteilungspegel betragen im Nahbereich der Gebäude (Terrassen) 59 dB(A). Dies entspricht dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung. Ab der zweiten Bauzeile werden die Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen eingehalten.

Die Begründung unter 6.5 führt hierzu aus:

Für die Außenwohnbereiche ergeben sich in erster Bauzeile noch leichte Überschreitungen der Orientierungswerte; diese entsprechen dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung. Insofern unterbleibt ein entsprechender Hinweis.

Diese Überschreitungen werden als zumutbar angesehen, da sie sich innerhalb der vom Gesetzgeber verordneten Zumutbarkeitsgrenzen gegenüber Verkehrslärm für ein WA-Gebiet bewegen.

Es wird festgestellt, dass die Entwässerungsplanung unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Kanalisation im bestehenden Baugebiet in Abstimmung mit den TBR geplant und festgelegt worden ist. Die hier geltenden Bestimmungen und Regelwerke werden beachtet.

Bezüglich der Verwendung der Begriffe „soll, kann, ist vorgesehen“ wird festgestellt, dass es sich hier um Formulierungen handelt, die Bezug nehmen auf geplante Maßnahmen, die noch auszuführen sind. Insoweit sind derartige Formulierungen sachgerecht.

Bezüglich des zitierten Satzes auf mögliche Maßnahmen der Stadt Rheine wird auf den vollständigen Wortlaut verwiesen:

„Analog dem Verfahrenstand des Bebauungsplanes werden entsprechende öffentlich rechtliche bzw. städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen; in diesen Verträgen werden die Kostendeckung, Durchführung und weitere Details geregelt. Insofern bedarf es keiner besonderen Maßnahmen vonseiten der Stadt Rheine.“ Es sind somit auch die Verfahrenskosten erfasst, wie

etwa die Planungskosten oder Kosten für die Veröffentlichung in der örtlichen Presse. Der Erschließungsträger übernimmt die Gesamtkosten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, der Bevölkerung von Rheine ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich um eine kommunale Aufgabe im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge.

Hinsichtlich der Anregungen zum „Wasserschutz“ wird festgestellt, dass der Grundwasserstand gemessen worden ist mit 32,90 m NN im Bereich der Senke. Der SW-Kanal ist geplant mit einer Sohle von 34,90 mNN. Der Kanal liegt deutlich über dem GW-Spiegel. Danach erfolgt die Planung oberhalb des Grundwasserstandes auch die der Tiefbaumaßnahmen. Von daher sind Beeinträchtigungen auf das Grundwasser auszuschließen.

1.2 Anlieger der Dahlkampstraße, 48432 Rheine; Schreiben vom 3. Dezember 2013

Inhalt:

„Bereits mit Schreiben vom 16.03.2012 habe ich bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Hinweise zur Überprüfung von Sachständen an die Stadt Rheine geltend gemacht.

Unser Grundstück (Dahlkampstr. X) grenzt im westlichen Bereich unmittelbar an das Baugebiet „Hofstelle Sandmann“.

A. Der Beschlussvorschlag zur Aufstellung eines B-Planes hat m. E. nicht alle Kritikpunkte hinreichend ausräumen können, sodass ich um Überprüfung nachfolgend aufgeführter Punkte bitte.

1.) Entsandungsflächen – vor Verfüllung offene Wasserfläche. Angedacht: Bodenaustausch im gekennzeichneten Bereich des B-Plan und sachgemäße Verfüllung mit tragfähigem Boden durch den Eigentümer der Hofstelle Sandmann. Auffüllen der Fläche auf ca. 1,5 m über dem derzeitigen Niveau um den Anschluss an die Kanalisation in der Gartenstadt zu gewährleisten.

Keine Einbeziehung unseres Grundstücks (die Flächen des B-Plans die an unser Grundstück angrenzen sind bei der Realisierung auf einem ca. 1,5 m höherem Niveau.

Wie soll hier mit den entstehenden Niveauunterschieden verfahren werden? Auflage einer Böschung im Bereich B-Plan? Sind hier Auflagen für potentielle Grundstückserwerber definiert worden? Gleiches gilt für angrenzende Nachbargrundstücke der Dahlkampstraße.

2.) Abführen Oberflächenwasser bei Starkregen. Vorgaben: Keine Versickerung im Baugebiet zugelassen. Angedacht: Ausbau der Ringstraße im Baugebiet mit entsprechendem Gefälle (und entsprechender Umfassung) zum Radweg. Bei Überlastung des Regenwasserkanals (bei immer häufiger auftretenden Starkregen immer der Fall) wird das anstehende Wasser zum geplanten Radweg (welche baulichen Maßnahmen sind erforderlich?) geleitet, um dann letztendlich in den Seitengraben der B 475 geführt zu werden. Und dann? Sind hier belastbare, unabhängige Gutachten (nicht nur Ausführungen eines Planungsbüros) vorgelegt worden?

Auflagen durch Starkregen im Bereich B-Plan für unser angrenzendes Grundstück. Ist sichergestellt und festgelegt worden, dass während der Bauphasen im Baugebiet und natürlich auch nach der Fertigstellung der Straßen und befriedeten Grundstücksflächen keine „Entwässerung bei Starkregen“ auf unser Grundstück erfolgen kann (liegen um ca. 1,5 m tiefer)? Gibt es hier Auflagen für potentielle Grundstückserwerber? Sonst steht unser Grundstück ggf. unter Wasser.

3.) **Schutz des Altbaumbestandes an der westlichen Grenze des B-Plans** ist lt. Beschlussvorschlag aufgenommen worden.

Weitere Schutzmaßnahmen erforderlich? Es muss geprüft werden, ob ein Bodenaustausch und eine Auffüllung den Baumbestand gefährdet.

4.) **Baulücken und Zersiedelung.** Textpassage: „Es ist richtig, dass in Rheine noch genügend sogenannte „Baulücken“ vorhanden sind; diese Baulücken stehen aber derzeit offensichtlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung“.

Anmerkung meinerseits: Es gibt genügend Flächen in Rheine. Zunächst in Dutum, aber auch Rheine r.d. Ems (Immer noch ausgewiesene Flächen in der Gartenstadt und demnächst im Bereich der Flächen der ehemaligen General-Wever-Kaserne.

B. Begründung Bebauungsplan 269 „Hofstelle Sandmann“ v. 08/2013

Einige Hinweise zu den Ausführungen in diesem Papier.

5.) Zu: Begründung zum Bebauungsplan 269 Punkt 4.1 Stadträumliche Einbindung

Hinweis zur Richtigstellung: Das Baugebiet Hofstelle Sandmann liegt nicht wie vermerkt 1.500 m, sondern 2.500 m von einem Einzelhandelszentrum entfernt.

6.) Zu: Begründung zum Bebauungsplan 269 Punkt 5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Textauszug: „Ebenso sind auf Grund der Hauptwindrichtung (Südost) keine Emissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf das Plangebiet zu erwarten. Hinweis zur Richtigstellung: die Hauptwindrichtungen sind West oder Nordwest. Wenn dies schon bei Wind aus Südost geprüft wurde, wie sieht es dann mit Emissionen W bzw. NW aus?“

C. Anmerkung

Die Entwicklung der „Hofstelle Sandmann“ wird in Gellendorf nicht nur positiv aufgenommen, auch wenn dies einige Kommunalpolitiker so nicht erkennen. Für meine Person kann ich über dieses Entwicklungskonzept nur den Kopf schütteln.

Bei den zu erwartenden Aufwendungen für die Erschließung kann ich keinen wirtschaftlichen Erfolg bei der Vermarktung erkennen. Das Risiko bei einer nur teilweisen Vermarktung wird das Projekt scheitern lassen.

Dann aber sind auch die potentiellen Bauherren geschädigt – so sie denn vorab nicht umfassend informiert worden sind.

Dies zu hinterfragen ist aber Sache des Eigentümers oder Investors (falls es diesen geben sollte).

Ich behalte mir vor, die Erfolgsaussichten eines Normenkontrollantrages durch die Kanzlei Baumeister in Münster prüfen zu lassen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits mit Schreiben vom 16. 03. 2012 Hinweise zur Überprüfung von Sachständen vorgetragen worden sind. Diese Anregungen sind in die Beratungen zum Offenlagebeschluss eingegangen.

Bezüglich der Entsandungsflächen und der zukünftigen Höhenlage wird festgestellt, dass laut Vermessung die Grundstücksgrenze zum Hof Sandmann auf einer Höhe von 36,80 m über NN liegt. Ein Kanaldeckel in der Dahlkampstraße in Höhe des Grundstücks der Einwänder liegt bei 37,81 m über NN, das Haus der Einwänder liegt zwischen diesen beiden Höhen. Der Endausbau der Erschließungsstraße im Plangebiet Hofstelle Sandmann im Bereich des angesprochenen Grundstücks liegt bei 37,55 m über NN. Die Dahlkampstraße liegt dementsprechend geringfügig höher als die geplante Straße im angrenzenden neuen Baugebiet. Selbst bei einer Auffüllung der neuen Flächen auf Straßenniveau wird somit an der angesprochenen Grenze kein oder nur ein geringer Höhenunterschied entstehen. Die Eigentümer der neuen Flächen sind über § 27 Nachbarrecht NRW zusätzlich verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass von ihren Grundstücken kein Niederschlagwasser auf Nachbargrundstücke fließt.

Hinsichtlich des Abführens von Oberflächenwasser bei Starkregen wird festgestellt, dass erforderliche Baumaßnahmen bei der Straßenplanung berücksichtigt worden sind. Es entsteht ein V-Profil mit einer Rinne in der Mitte der Erschließungsstraße und ein V-Profil bei Fuß- und Radwegen. Es gibt keine zusätzlichen Gutachten; das vorliegende Gutachten ist von einem fachlich anerkannten Büro erstellt und von den Technischen Betrieben Rheine geprüft und genehmigt worden mit der Vorgabe, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist. Wie von den Einwändern beschrieben, ist entsprechend den Vorgaben aus der DWA-A 118 die Ableitungsmöglichkeit aus dem Baugebiet im Straßenraum vorgesehen.

Entsprechend DIN 1986-100 ist der Überflutungsschutz auf den privaten Grundstücken selbst sicherzustellen (Gefälle zur Straße hin oder Rückhaltemulde zum Nachbargrundstück um Oberflächenwasser zurückzuhalten). Für die versiegelten Flächen besteht Anschlusszwang an die Regenwasserkanalisation. Diese Vorgaben müssen für jedes neu bebaute Grundstück nachgewiesen werden entsprechend dem Stand der Technik. Somit ist die angesprochene Überflutung des Grundstücks der Einwänder durch Oberflächenwasser von den neu zu bebauenden Flächen auszuschließen.

Der Anregung bezüglich des Schutzes des Altbaumbestandes wird wie folgt entsprochen: die entsprechenden Hinweise werden ergänzt um die Festsetzung, dass an der westlichen Grundstücksgrenze Bodenauffüllungen im Kronenbereich bestehender Bäume nicht erfolgen dürfen.

Zu den Aussagen bezüglich Baulücken und Zersiedlung wird festgestellt, dass in der Begründung dargelegt wird, dass das Baugebiet „Hofstelle Sandmann“ im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine seit vielen Jahren als Wohn-

baufäche dargestellt wird. Insoweit entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine. Aus Sicht der Stadt Rheine ist mit Blick auf bestehende Nachfragen nach Baugrundstücken in unterschiedlichen Lagen und Stadtteilen die Aufstellung des Bebauungsplanes Hofstelle Sandmann sinnvoll. Insbesondere auf der östlichen Emsseite besteht eine größere Nachfrage nach Bauflächen, da hier keine größeren Reserven bestehen. Die angesprochene General-Wever-Kaserne steht zurzeit nicht als Wohnbaufläche zur Verfügung. Gegenwärtig wird über die Konversion aller militärischen Liegenschaften in Rheine diskutiert, eine abgestimmte Entwicklungsvorgabe für die zukünftige Nutzung der General-Wever-Kaserne besteht jedoch noch nicht. Selbst wenn die Entwicklung in Richtung Wohnen gehen sollte, ist hier mit einem Vorlauf von 3 – 4 Jahren zu rechnen, bevor auf dem Gelände erste Wohngebäude errichtet werden könnten. Die Flächen auf der Hofstelle Sandmann stehen jedoch – den Satzungsbeschluss vorausgesetzt – deutlicher früher zur Verfügung.

Der Hinweis auf die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen Nahversorgungszentrum Elter Straße wird aufgenommen, die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Dem Hinweis auf die Hauptwindrichtung wird entsprochen, die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Korrektur auf Südwest/West führt jedoch nicht zu einer Veränderung der Aussage, wonach mit unzulässigen Immissionswerten aus Tierhaltung nicht zu rechnen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwänder das Entwicklungskonzept nicht befürworten. Die Vermarktung des Baugebietes liegt in der Hand des Erschließungsträgers. Die Stadt Rheine ist hier finanziell nicht beteiligt, da alle Erschließungsmaßnahmen, aber auch alle Planungs- und Entwicklungskosten, vom Erschließungsträger übernommen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Einwänder vorbehalten, die Erfolgsaussichten eines Normenkontrollantrages prüfen zu lassen.

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. 2 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt Stellungnahme vom 2. Dezember 2013

Inhalt:

„Naturschutz und Landschaftspflege

1. Gehölzbestand

- *Der im Norden des Plangebietes bestehende Gehölzbestand ist laut Artenschutzgutachten als Leitlinie für das Große Mausohr und die Zwergfledermaus eingestuft worden. Das Gutachten basiert auf dem Erhalt der Gehölze.*
- *Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Die hier bestehenden Gehölze sind aber zu erhalten, um die artenschutzrechtliche Funktion zu wahren. Insofern ist hier eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern darzustellen. Weiterhin sind Abgänge in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang) zu ersetzen.*
- *Die Baugrenze der privaten Gebäude wurde in 1 m Entfernung von den festgesetzten Anpflanzungen bzw. zu erhaltenden Gehölzen gesetzt. Dies führt durch die Beeinträchtigung des Kronen- und Wurzelbereiches unvermeidbar zu Konflikten mit dem Erhaltungsgebot der Gehölze. Sie sollte daher einen dem Erhaltungsgebot angemessenen, größeren Abstand einhalten.*
- *Für die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume fehlt eine textliche Festsetzung, die die im Artenschutzgutachten als erforderlich erachteten Bedingungen wiedergibt.*
- *Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, so dass die natürliche Entwicklung gewährleistet ist. Umfangreiche Rückschnitte sind zu unterlassen. Abgänge sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang) zu ersetzen.*

2. CEF-Maßnahmen

Für die Rauchschnalbe und den Feldsperling wird als CEF-Maßnahme das Anbringen von Nisthilfen beschrieben. Im Artenschutzgutachten ist dabei lediglich das Flurstück angegeben und die Beschreibung, dass es sich um einen Pferdestall in Hörstel handelt. Aus meiner Sicht fehlen

- a) Aussagen, in welchem Jahr die Nisthilfen angebracht werden;*
- b) Fotos oder Lagepläne der Standorte;*
- c) Angaben zur Anzahl (nach dem Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen (MKULNV 2013) sind für Rauchschnalben pro Paar 2 Nisthilfen, für Feldsperling pro Paar 3 Nisthilfen anzubringen);*
- d) Aussagen zum funktionsfähigen Umfeld, insbesondere zu der Frage, ob ausreichend Nahrungsflächen (Grünland) im Umkreis von 300 m um den neuen Nistplatz vorhanden sind.*

Diese Aussagen bitte ich zu ergänzen und der Unteren Landschaftsbehörde erneut vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Der oben genannte Leitfaden ist zu beachten.

3. Gebäudeabriss

Die Abrisszeit der Gebäude wurde entsprechend dem Gutachten auf den Zeitraum Januar und Februar begrenzt. Einzelvorkommen von Fledermäusen konnten vom Gutachter nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin können sich mittlerweile – da die Untersuchung bereits 2011 stattfand - Fledermausquartiere eingestellt haben. Es ist daher bei Ausführung der Arbeiten behutsam vorzugehen. Hohlräume in den Wänden, Decken, Dachüberständen, Rollladenkästen, im Dachstuhl, o. ä. sind auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten dabei Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die Untere Landschaftsbehörde unverzüglich zu kontaktieren.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in Kapitel 5.1 rege ich an, auch die baurechtlich genehmigten Tierplätze aufzuführen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet / Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden.

Die Darstellungen unter Ziffer 3.2 des Umweltberichtes, durch Vorbelastungen sei mit Wertelementen besonderer Bedeutung im Plangebiet nicht zu rechnen, kann lediglich für den Teil der ehemaligen Sandgrube nachvollzogen werden. Im übrigen Bereich ist der Status der Schutzwürdigkeit des Bodens nach wie vor gegeben.

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

Abschließend gebe ich noch zwei Hinweise:

- 1. Die zeichnerische Umsetzung zum textlichen Hinweis Nr. 2 kann irreführend sein, da sie das Planzeichen 15.12. und nicht das Zeichen 15.11. der Planzeichenverordnung PlanZV vom 18.12.1990 suggeriert. Dies sollte zeichnerisch berichtigt werden.*
- 2. Der dritte Satz unter 5.1 „Wohnen/Landwirtschaft“ der Begründung sollte wie folgt abgeändert werden:
„Zwischen dieser Hofstelle und dem Plangebiet befinden sich bereits etliche Wohngebäude.“ “*

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen bezüglich des Gehölzbestandes wird wie folgt entsprochen:

Die Festsetzung wird geändert in "Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern". (wechselnd offene und geschlossene Punkte gem. PlanzVO Nr. 13.2.1 und 13.2.2. Die entsprechende textliche Festsetzung wird ergänzt um den Hinweis: "Abgänge sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode der Gehölze gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm, STU 18-20) zu ersetzen".

Mit einer 8 m breiten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist weiterhin ein Schutzabstand zu den größeren Bäumen (Eichen) bereits gegeben. Zusätzlich wird das Baufeld von ursprünglich 16,00 m auf 14,00 m eingekürzt, sodass der Abstand zwischen der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von bisher 1,4 m auf 3,4 m vergrößert wird. Die Erhöhung des Abstandes ist während eines Ortstermins zwischen dem Vertreter des Grundstückseigentümers und dem für Baumschutz zuständigen Mitarbeiter der Technischen Betriebe Rheine abgestimmt worden. Mit der Vergrößerung des Abstandes kann der Erhalt der vorhandenen Eichen gesichert werden.

Die Festsetzungen/Hinweise werden zum Schutz von potentiellen Fledermaushabitaten wie folgt ergänzt: "Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (z.B. Natriumdampf lampen, LED-Leuchten). Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in die im Plangebiet befindlichen und angrenzenden Gehölzbestände vermieden werden.

Zur Sicherung des Fortbestandes der Einzelbäume wird eine Festsetzung bezüglich des Erhalts/des Schutzes und des Verbotes von umfangreichen Rückschnitten aufgenommen.

Den Anregungen bezüglich der CEF-Maßnahmen und des geplanten Gebäudeabbrisses wird wie folgt entsprochen:

CEF-Maßnahmen

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden der Verlust von Fortpflanzungsstätten von Rauchschnalbe und Feldsperling durch die Herstellung bzw. das Anbringen von je 6 Stück künstlicher Nisthöhlen an einem Pferdestall in der Gemarkung Hörstel, Flur 28, Flurstück 5 kompensiert. Die neuen Nistmöglichkeiten sind spätestens vor dem Eingriff bzw. vor der neuen Brutsaison funktionstüchtig herzustellen und jährlich zu kontrollieren. Die ULB ist über das Aufhängen der Nisthilfen zu informieren. Das Aufhängen der Nisthilfen ist per Foto und mit Lageplan zu dokumentieren. Es sollten haltbare Nisthilfen aus Holzbeton verwendet werden. Die Kontrollen sind der ULB jährlich mitzuteilen.

Diese Modifizierung ist telefonisch mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden.

Bezüglich der Anregung von ausreichenden Nahrungsflächen für Rauchschnalben und Feldsperlinge wird auf den vorliegenden Umweltbericht verwiesen. Unter Punkt 2.4 wird festgestellt, dass ausreichende Nahrungsräume für beide Arten sowohl in den Ställen als auch den angrenzenden Pferdeweiden vorhanden sein

sollten. Die Feldsperlinge können von den Nahrungsmieten der Pferde und den anfallenden Misthaufen profitieren.

Gebäudeabriss

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Der Gebäudeabriss ist im Zeitraum Januar - Februar vorzunehmen, um das Töten von Einzeltieren zu vermeiden. Bei Ausführung der Arbeiten ist behutsam vorzugehen. Hohlräume in den Wänden, Decken, Dachüberständen, Rolladenkästen im Dachstuhl o.ä. sind auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten dabei Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die Untere Landschaftsbehörde unverzüglich zu kontaktieren.

Diese Angaben werden auch in der Begründung ergänzt.

Immissionsschutz:

In Bezug auf den Immissionsschutz wird auf die Aussagen der Begründung verwiesen. Es ist ausführlich dargelegt, dass die Wohnbebauung nicht näher an vorhandene landwirtschaftliche Betriebe heranrückt als bereits vorhandene Wohngebäude. Es handelt sich somit nicht um eine heranrückende Wohnbebauung. Auch der zuständige Träger öffentlicher Belange, die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt, hat keine Bedenken gegen die Planung im Rahmen der Offenlage vorgetragen, sodass insgesamt die Benennung der genehmigten Tierplätze in der weiteren Umgebung nicht erforderlich ist.

Bodenschutz/Abfallwirtschaft:

Der Anregung wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde um eine Neuberechnung des notwendigen Ausgleichs unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Bodens ergänzt. Die sich aus dieser Neuberechnung ergebende Erhöhung des Ausgleichsdefizits um 2.325 Werteinheiten wird vom Vorhabenträger durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen.

Hinweise:

Es wird festgestellt, dass in der Legende eindeutig das Planzeichen 15.11 aufgenommen worden ist. Die Darstellung in der Planzeichnung – die leicht von der Darstellung in der Legende abweicht – ergibt sich aus der Form der betreffenden Fläche: bei einer organischen Form ist es nicht möglich, die angesprochene Darstellung – Abstand zwischen den XXX – so exakt darzustellen wie bei einer rechteckigen Form. Eine Berichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

Dem Hinweis auf Änderung der Begründung wird gefolgt.

2.2 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld;

Stellungnahme vom 19. November 2013

Inhalt:

„Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Planunterlagen wurden mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Für den Bau der Linksabbiegespur wird seitens des Landesbetriebes mit der Stadt Rheine eine Vereinbarung geschlossen. Die als Grundlage zur Vereinbarung dienende Ausführungsplanung bitte ich mir in 3-facher Ausfertigung zuzusenden.

Vorsorglich weise ich auf folgendes hin:

Gemäß den im Erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 10. 01. 2013 ergänzenden Regelungen zur Kostentragung und zur Ablösung von Kreuzungsmaßnahmen an Bundes- und Landesstraßen, sind die Unterhaltungsmehrkosten der Kreuzungsmaßnahmen gemäß § 13 FStrG an Bundesstraßen und § 34 StrWG NRW auch zukünftig an Landesstraßen von den Kommunen abzulösen.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Die Ausarbeitung der Ausführungsplanung ist vom Erschließungsträger beauftragt und wird in kürze vorgelegt.

Der Hinweis auf die Verpflichtung zur Übernahme von Mehrkosten ist bekannt; über den bestehenden städtebaulichen Vertrag wird die Erstattung der Mehrkosten durch den Vorhabenträger gesichert.

Dem Landesbetrieb Straßenbau wird das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mitgeteilt.

2.3 Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Steinfurt, Steinfurt;
Stellungnahme vom 6. Dezember 2013

Inhalt:

„Wir teilen Ihnen mit, dass – lt. Rückmeldung unseres Artenschutzbeauftragten Fledermäuse – diesbezüglich seit unserer letzten Stellungnahme keine neue Erkenntnisse vorliegen.“

Stellungnahme vom 23. April 2012

Inhalt:

"Hiermit legt der NABU-Kreisverband Steinfurt e. V. - in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten ‚Fledermäuse‘ und der NABU-Gruppe Rheine - gleichzeitig auch im Namen der übrigen im Kreis Steinfurt vertretenen Naturschutzverbände (ANTL/BUND) fristgemäß Einspruch gegen den im Vorverfahren befindlichen Bebauungs-Plan Nr. 269 ein.

Begründung / Offene Fragen und Kritikpunkte seitens der Naturschutzverbände:

Seite 9 (2.4)

Wer garantiert, dass in den neu zu errichtenden Stallungen Brutmöglichkeiten für Feldsperlinge und Rauchschwalben eingerichtet werden?

Seite (3.1)

Das Gebäudeinnere des Wohnhauses (z. B. Dachstuhl) wurde offensichtlich nicht untersucht. Warum nicht?

Ein wichtiger Hinweis auf Fledermausquartiere sind Kothaufen. Danach ist offensichtlich nicht gesucht worden. Warum nicht?

Seite 12 (Horchboxen)

Neben den Einschränkungen, die sich aus dem Text ergeben, ist zu bezweifeln, ob die Horchbox den gesamten Bereich des Wirtschaftsgebäudes abdeckte.

Seite 13 (Anabat)

Es ist zu bezweifeln, ob ein Anabat den gesamten Bereich des Wirtschaftsgebäudes abdeckte.

Seite 14 (3.1.2)

Zitat: Auch die nach Westen ausgerichteten Gebäudeteile konnten nur aus der Ferne begutachtet werden.' Da besteht wohl noch erheblicher Nachholbedarf!

Seite 21 (3.2.4 letzter Absatz)

Die Aussagen zum Zusammenhang zwischen Schwarmverhalten und Winterquartier beziehen sich offensichtlich auf Zwergfledermäuse. Zum einen gibt es Winterquartiere, die nicht durch Schwärmen angezeigt werden. Zum anderen wurden die Nachtbeobachtungen am 17.08. und am 30.08. durchgeführt. Das Schwärmen von Fledermäusen ist aber bis weit in den Monat September zu beobachten.

Die morgendlichen Beobachtungen wurden am 15.06. und am 12.07. gemacht. Hieraus Aussagen über ein (nicht vorhandenes) Winterquartier zu treffen, sind insofern haltlos.

Seite 23 (2 Block)

Zitat: ‚Es ist davon auszugehen, dass die Hofstelle auch kein kopfstarkes Fledermauswinterquartier beherbergen.‘ Nach den Untersuchungen ist das definitiv nicht mehr als eine Vermutung.

Seite 25 (Beleuchtung, letzter Absatz)

Auf 2 Grundstücken, die an der nördlichen Hecke entstehen sollen, kann direkt an der Hecke gebaut werden. Wie steht es da mit der Beleuchtung der Hecke?

Seite 25/26 (Beleuchtung)

Zitat: ‚Stark abstrahlende Beleuchtung in den privaten Gärten ist zu unterlassen.‘ Wer soll das kontrollieren?

Seite 26 (Beleuchtung während der Bauphase)

Wer soll das kontrollieren? Die Umsetzung der Beleuchtungsvorgaben wird als unrealistisch eingestuft, weil z. B. die Umsetzung von Bauvorschriften in einem anderen Rheiner Baugebiet (Hilgenfeld-Ost) nicht kontrolliert wurden. Sie standen einer besseren Vermarktung der Grundstücke im Wege.

Das den Planungen zugrunde liegende Gutachten bedarf insofern starker Nachbesserungen, die wir hiermit einfordern.

In den Baugebieten der Stadt Rheine stehen noch genügend Grundstücke zur Verfügung. Somit besteht unserer Meinung nach vonseiten der Stadt Rheine eigentlich keine Veranlassung, im Außenbereich landwirtschaftliche Nutzfläche zu zerstören und durch Wohnbebauung versiegeln zu lassen."

Abwägungsempfehlung:

Zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden Stellungnahmen eingeholt; ein "Einspruch" ist ein spezieller Rechtsbehelf, der in verschiedenen gerichtlichen Verfahren oder gegen bestimmte Verwaltungsakte (z.B. Baugenehmigung, nicht Bauleitplanverfahren) eingelegt werden kann.

Vonseiten der NABU-Gruppe Rheine wird die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich der Hofstelle Sandmann abgelehnt, da noch "genügend Grundstücke in Baugebieten von Rheine zur Verfügung stehen". Diese pauschale Annahme für Rheine wird nicht weiter ausgeführt bzw. begründet.

Die NABU-Gruppe Rheine hinterfragt noch Abschnitte des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung (Stand Januar 2012) und fordert "starke Nachbesserungen" der Gutachten.

Inzwischen sind beide Gutachten in sach- und fachgerechter Form und in enger Zusammenarbeit mit der ULB (Kreis Steinfurt) überarbeitet worden und Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung (vgl. Gutachten: Stand September 2012).

Zu den "offenen Fragen" wird folgendes festgestellt:

- Das Anbringen der Nisthilfen wird über textliche Festsetzungen zum Bestandteil des Bebauungsplanes; der Standort sowie die Jährliche Kontrolle ist zudem vertraglich abgesichert.

- Dem Gutachten ist auf Seite 11 zu entnehmen: "Bei der Ortsbesichtigung am 16.05.2011 tagsüber wurden die zum Abriss vorgesehenen Hofgebäude sowie das geplante Eingriffsgebiet hinsichtlich seiner möglichen Tauglichkeit als Fledermaus-Lebensraum begutachtet und auf seine Ausstattung als möglicher Fledermauslebensraum bewertet. Hierbei wurde auch das Gebäudeinnere des Wirtschaftsgebäudes (Stall/Scheunentrakt) auf

sichtbare Hinweise für eine aktuelle Nutzung als Fledermausquartier hin untersucht. Sowohl im großräumigen, zum Begehungszeitpunkt noch als Rauhfutterlager dienenden Dachraum der Scheune, als auch in den zugänglichen Bereichen der Rinder- und Pferdeställe konnten keine unmittelbaren Nachweise für Fledermausquartiere erbracht werden. Allerdings wurden bei der Begehung an unterschiedlichen Stellen in der Wand- und Deckenkonstruktion diverse Zugangsmöglichkeiten Zwischendecke und der mehrschaligen Außenwand festgestellt. Aufgrund ihrer Bauweise kamen sowohl Wohnhaus als auch Wirtschaftsgebäude für eine Nutzung durch Gebäude bewohnenden Fledermäuse sowohl als Sommer- und Übergangsquartier als auch als Winterquartier grundsätzlich in Betracht. Dieses musste bei der Untersuchungsmethodik berücksichtigt werden." Zusammen mit den weiterhin erfolgten Untersuchungen mittels Detektor und Horchboxen an sieben Terminen zwischen Mai und Ende August entspricht dies dem üblichen Methodenstandard zur Erfassung essentieller Habitate. Bei den Untersuchungen wurde das Wohnhaus als potentiell Quartier berücksichtigt. Kotsuren sind nicht in jedem Fall ersichtlich und als alleiniger Nachweis daher nicht geeignet.

- Die Horchboxen/Anabate wurden an verschiedenen Stellen um die Gebäude aufgestellt, so dass der gesamte Bereich abgedeckt wurde (vgl. Fundpunktkarte). Im Zusammenhang mit den weiteren Untersuchungsmethoden und aufgrund der Kleinräumigkeit des Untersuchungsgebietes wird der angewendete Aufwand als ausreichend erachtet.

- "In Bezug auf Umfang und Tiefe (hinsichtlich der zu erfassenden Arten und der anzuwendenden Methoden der Bestandsaufnahme ist eine am Maßstab praktischer Vernunft, d. h. der spezifischen Problemstellung und dem Arten- bzw. Habitatpotential, ausgerichtete Prüfung erforderlich, aber auch ausreichend." (BMVBS (Hrsg. 2009): Gutachten zu den RLBP)

- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch zu starke Einwirkung von abstrahlendem Licht ist ein Beleuchtungskonzept (Anwendung spezieller Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder LED, Beleuchtung auf dem Boden ausgerichtet) durch textliche Festsetzungen vorgegeben.

- Die Verwendung einer entsprechenden Beleuchtung/Lampen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit gesichert. Die Festsetzungen sind den künftigen Bauherren somit bekannt und einzuhalten.

- Der Hinweis auf ein Baugebiet in Hauenhorst aus dem Jahre 2003 ist widersinnig, da in diesem Bebauungsplan keine Beleuchtungs-Festsetzung in Bezug auf den Schutz von Tierarten getroffen wurde. Insofern stand dieser Schutzbelang auch keiner "besseren Vermarktung im Wege"

Vonseiten der NABU-Gruppe Rheine wird die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich der Hofstelle Sandmann abgelehnt, da noch "genügend Grundstücke in Baugebieten von Rheine zur Verfügung stehen" und "somit Ihrer Meinung nach vonseiten der Stadt Rheine eigentlich keine Veranlassung besteht, im Außenbereich landwirtschaftliche Nutzflächen zu zerstören und durch Wohnbebauung versiegeln zu lassen".

In Bezug auf die "Zerstörung" von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist anzumerken bzw. richtigzustellen, dass es sich hierbei um überwiegend bereits veränderte bzw. gestörte Flächen (anthropogene Verformung) handelt. Neben dem versiegelten Bereich der Hofgebäude hat im nordwestlichen Bereich und somit auf fast der Hälfte des Bebauungsplangebietes eine Veränderung der Morphologie stattgefunden.

Durch die Durchführung einer "Entsandung" vor ca. 40-50 Jahren (es liegen keine Informationen über den Umfang der Entsandung vor) und der anschließenden unsachgemäßen Verfüllung in diesem Bereich ist eine Bereinigung dieser "gestörten" Erdoberfläche zu begrüßen.

Des Weiteren handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich, sondern um - lagebedingt - eine städtebaulich sinnvolle Wohnsiedlungsentwicklung, da es sich um eine Arrondierung im Sinne der GEP-Ausweisung und der Flächennutzungsplandarstellung für den Ortteil Gellendorf handelt.

Aus den vg. Gründen wird die Stadt Rheine die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Hofstelle Sandmann weiter betreiben.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Dahlweg 100, 48153 Münster; Stellungnahme vom 6. Dezember 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 29. Oktober 2013 nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben „w00000038462015“ vom 20.04.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt trotz den geringfügigen Änderungen unverändert weiter.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme vom 20. April 2012

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 21. März 2012 mit Aktenzeichen, 5.1/VST-ba, nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Das betroffene Grundstück mit der Adresse ‚Elter Str. 391‘ in Rheine ist derzeit noch bebaut und an das Fernmeldeleitungsnetz angebunden. Um Schaden an unserem Leitungsnetz zu vermeiden, bitten wir dem Eigentümer/Investor aufzuerlegen, uns rechtzeitig über den Abriss der Gebäude in Kenntnis zu setzen. Dieses sollte mindestens 4 Wochen vor Abrisstermin stattfinden, damit vorhandene Netzeinbauten rechtzeitig entfernt bzw. außer Betrieb genommen werden können.

Im Planbereich sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, sollten die vorhandene Telekommunikationslinien durch die geplante Abbiegespur - und die damit einhergehende Fahrbahnaufweitung - beeinträchtigt werden, so besteht keine Folgepflicht aus § 72 TKG, d. h., dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien an der ‚Elter Straße‘ in Rheine nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Eine Folgepflicht ist auszuschließen, da diese Änderung an den Verkehrswegen ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen erfolgt, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Falls die betroffenen TK-Linien der Telekom nicht in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, ist dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Strafen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.“

Abwägungsempfehlung:

Die Telekom Deutschland weist auf die vorhandenen Linien der Telekom hin und bittet unter Berücksichtigung der Merkblätter um eine rechtzeitige Koordinierung und Beteiligung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger zwecks Neu-Erschließung des geplanten Vorhabens.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.5 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 5. November 2013

Inhalt:

„Wir haben folgende textliche Änderung für den o.g. Bebauungsplan.

Zu Punkt: 6.9 Ver- und Entsorgung

Der Satz: „Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und auch Löschwasser wird durch die Stadtwerke Rheine sichergestellt werden.“

ist wie folgt zu ändern: „Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt; die Begründung wird entsprechend angepasst.

2.6 Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 15. November 2013

Inhalt:

Fachbereich Grün:

Um die vorgesehene Erhaltung der zwei im nördlichen Planbereich mit Erhaltungsgeboten eingezeichneten Bestandsbäume (Rotbuchen-Alt bäume) tatsächlich gewährleisten zu können, ist ein Abstand der festgesetzten Baugrenzen von mindestens 8,0 m zur Stammachse der Bäume zwingend erforderlich. Die westlich der beiden Bäume eingezeichnete Baugrenze sollte entsprechend auf einen Mindestabstand von 8,0 m zu den Baumstandorten zurück verlegt werden. Die Textlichen Festsetzungen sollten um eine Festsetzung zu den mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäumen ergänzt werden. Damit sollte festgesetzt werden, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen sind. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sowie die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten und einzuhalten. Bei Abgang bzw. natürlichem Ausfall eines zu erhaltenden Baumes, ist umgehend eine Ersatzanpflanzung mit einem artgleichen Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 30 cm, gemäß der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL, durchzuführen. Ersatzanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Angrenzend an die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 304 dargestellte öffentliche Grünfläche ist im Bebauungsplanentwurf eine überwiegend 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Diese Fläche ist jedoch insgesamt bereits dicht mit Bäumen bestanden. Der Kronentraufbereich dieses vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstreifens, hat eine Tiefe von insgesamt etwa 10-12 m entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, westlich des im Bebauungsplanentwurf eingezeichneten Fuß- und Radweges. Daher wird für diesen Bereich angeregt, die Festsetzung wie folgt zu ändern: Festsetzung eines 5 m breiten Streifens als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (anstel-

le des derzeit in 8 m Breite eingezeichneten Pflanzgebotes) und zusätzlich Festsetzung eines innen vorgelagerten, 5 m breiten Streifens mit Festsetzung als Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dadurch wird der derzeit bereits durch den vorhandenen Gehölzbestand eingenommene, ca. 10 m breite Bereich geschützt und durch eine Unterpflanzung wirkungsvoll ergänzt. Die westlich des geplanten Fuß- und Radweges eingezeichnete Baugrenze ist dann in dem betreffenden Teilbereich entsprechend zurück zu versetzen. Die Baugrenzen sollten grundsätzlich einen Mindestabstand von 3,0 m zu den festgesetzten Pflanzgebotsflächen haben. Hiermit wird auch der dringend erforderliche Mindestabstand zu den im nordwestlichen Randbereich bereits vorhandenen Baumbeständen gewährleistet.

In die Textliche Festsetzung Nr. 4 sollte noch ergänzend aufgenommen werden, dass die Anpflanzungen mit einer Mischung aus mindestens 5 der genannten Gehölzarten herzustellen sind.

In Hinblick auf die besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der Gehölzbestände als Teillebensräume der festgestellten, streng geschützten Fledermausarten, sind wirkungsvolle Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 269 dringend erforderlich. Es wird daher darum gebeten, die angeregten Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Fachbereich Entwässerung

Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken.

1. Änderung

Hinweise unter den textlichen Festsetzungen:

1. Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die ~~Stadt Rheine~~ **Technischen Betriebe Rheine AöR.**

2. Änderungen

Zu Punkt 6.9 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die noch zu verlegenden Regen- und Schmutzwasserkanäle werden im angrenzenden bereits neuerschlossenen Wohngebiet „Gellendorfer Mark-West“ angeschlossen. ~~Die Anschlusskanäle liegen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Fuß- und Radweg abzweigend von der Stefan-Zweig-Straße.~~

Das Plangebiet „Hofstelle Sandmann“ ist bei der Dimensionierung und Planung der Kanäle im genehmigten Entwässerungsentwurf „Gellendorfer Mark“ berücksichtigt worden.

In der Stefan-Zweig-Straße ist sowohl ein Schmutzwasserkanal DN 250 als auch ein Regenwasserkanal DN 500 mit ausreichender Tiefenlage vorhanden, um im Freigefälle die geplanten Kanäle anzuschließen. Mit der geplanten Geländeaufschüttung (vgl. Festsetzung der Verkehrsflächenhöhen im Bebauungsplanent-

wurf) im Bereich der Senke (ehemalige Sandentnahme) können alle Grundstücke an die Regenkanalisation angeschlossen werden. Von dort aus werden die Oberflächenabflüsse weiter an das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

~~Die Schmutzwassermengen können im anschließenden Kanalsystem mit aufgenommen werden.~~

Ändern:

Für das Gebiet „Gellendorfer Mark“ und deren Umgebung liegt ein bodenmechanisches Gutachten vor. Danach kommt aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung von Regenwasser im Bereich der Hofstelle Sandmann nicht in Betracht; für die Beseitigung des Regenwassers auf den Grundstücken besteht Anschlusszwang an das vorhandene Kanalnetz der ~~Stadt Rheine~~ **Technischen Betriebe Rheine AöR**.

3. Überprüfung (bei Herrn XXX nachfragen)

Hinweise unter den textlichen Festsetzungen:

5. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.
Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist eine Absuche aus fachlicher Sicht erforderlich (TVVKpfMiBesNRW: <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>)
Link funktioniert nicht; die TVVKpfMiBesNRW ist zu finden unter dem Link: http://mik.rnw.de/fileadmin/user_upload/ditors/import/sch/doks/tvkampfmittelbes.pdf

Abwägungsempfehlung:

Zwei Bestandsbäume:

Der Anregung bezüglich der beiden mit Erhaltungsgebot belegten Bäume wird gefolgt, die Baugrenze wird auf einen Abstand von 8,00 m von der Stammachse vergrößert. Die Erhöhung des Abstandes ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Anregung ergänzt.

Sicherung vorhandener Baumbestand nördliches Plangebiet

Der Anregung wird gefolgt, der angesprochene Bereich wird mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegt. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen der entsprechend belasteten Fläche und der angrenzenden Baugrenze um 2,00 m auf insgesamt 3,4 m verbreitert. Dieser Abstand ist zwischen dem Vertreter des Grundstückseigentümers und dem für Baumschutz zuständigen Mitarbeiter der Technischen Betriebe Rheine bei einem Ortstermin vereinbart worden.

Der Forderung nach Ergänzung der textlichen Festsetzung wird entsprochen, die entsprechende Festsetzung wird ergänzt um den Passus, dass die Anpflanzung aus einer Mischung der genannten Gehölzarten erfolgen muss.

Der Forderung nach einem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes – insbesondere auch als Lebensraum für Fledermausarten – wird durch die o.g. Ergänzungen/Änderungen insgesamt entsprochen.

Entwässerung:

Der Anregung bezüglich der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 - Änderung der Zuständigkeit – wird entsprochen.

Der vorgeschlagenen Änderung der Begründung unter Punkt 6.9 wird – zur Vermeidung von Wiederholungen – entsprochen.

Überprüfung:

Die angeforderte Rücksprache bei Herrn XXX hat ergeben, dass über den angegebenen Link die notwendigen Auskünfte eingeholt werden können. Eine Änderung des Hinweises ist deshalb nicht erforderlich.

2.7 Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe, In der Krone 31, 58099 Hagen
Stellungnahme vom 29. November 2013

Inhalt:

„Am 06. 11 2013 wurde auf der im Lageplan markierten Fläche eine geomagnetische Oberflächendetektion durchgeführt und ausgewertet.

Der Bereich, der im Lageplan „grün“ schraffierten Flächen, wurde freigegeben. Ausgewertete Verdachtsmomente wurden geöffnet und bereinigt.

Die auf den „rot“ schraffierten Flächen registrierten Messdaten sind aufgrund ferromagnetischer Störfelder (starke Bodenverunreinigungen) nicht eindeutig auswertbar.

Aussagen über noch eventuell im Untergrund vorhandene Kampfmittel sind hier nicht möglich.

Sollte bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass nicht das gesamte Plangebiet als frei von Kampfmitteln bezeichnet werden kann. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln wird deshalb beibehalten.

2.8 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. 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. 248/12) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 248/12) 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. Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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

- a) durch die geringfügige Reduzierung der überbaubaren Flächen im nordwestlichen und im zentralen Plangebiet, durch die Ergänzung der zeichnerischen Darstellung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um den Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher, die Modifizierung textlicher Festsetzungen (Nr. 4: Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Nr. 5: Vorgaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz) und die Modifizierung des textlichen Hinweises Nr. 1 – Beseitigungspflichtiger für Niederschlagwasser - die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch die lediglich klarstellenden Hinweise bzw. durch diese marginalen Korrekturen nicht unmittelbar betroffen wird sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o.g. Änderung ebenfalls zugestimmt haben bzw. diese gefordert 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), 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 Bekanntma-

chung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2013 (GV. NRW S. 564) wird der Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: "Hofstelle Sandmann", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr.269, Kennwort: "Hofstelle Sandmann", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.