

Vorlage Nr. 248/13

Betreff: **Bebauungsplanes Nr.329,**
Kennwort: "Salzweg/Möhneweg", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	29.05.2013	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	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

<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	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich zwischen Möhneweg, Salzweg und Diemelweg als Wohnbaufläche dar. Aufbauend auf dieser Darstellung soll die Fläche als Wohnbauland entwickelt werden.

Zwischenzeitlich ist von der TBR ein Entwurf für den Ausbau des Salzweges zwischen Möhneweg und Diemelweg erstellt worden. Dieser Ausbauplan ist in den Bauleitplanentwurf eingearbeitet worden. Im Wesentlichen beinhaltet der Ausbauplan die Aufweitung des Salzweges auf eine Fahrbahnbreite von 6,00 m mit Fußwegen auf jeder Seite.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 02. Juli 2012 bis einschließlich 20. Juli 2012 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 27. Juli 2012. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss 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.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Hinweis: Bei dem zur Verfügung stehenden Umweltbericht handelt es sich um einen Vorentwurf. Dieser Entwurf muss bis zur Durchführung der Offenlage noch um die artenschutzrechtliche Bewertung und die Benennung von Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB ergänzt werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Architekt XXX, Riegelstraße X, 48431 Rheine; Schreiben vom 07. Juli 2012

Inhalt:

„Bezüglich des o.g. B-Plans herrscht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken.

Im Sinne sowohl des Eigentümers als auch einer angemessenen Bauleitplanung bzw. Stadtentwicklung wird eine Parzellierung in 4 Baufenster favorisiert.

Die Interessenten, die ich bei Bedarf gerne namentlich benennen kann, hegen konkrete Bauabsichten aber nur bei der Realisierungsmöglichkeit sog. Stadtvillen. Diese sind im weiteren Verlauf des Salzweges häufiger anzutreffen und gut in das Straßen- und Gesamtbild integrierbar, erfordern aber die Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bauweise und eine größere Traufhöhe.

Wir bitten daher um entsprechende Änderungen der Festsetzungen des endgültigen Bebauungsplanes.

Wir danken für Ihre Mühen und stehen für Rückfragen gerne zu Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Plangebiet besteht. Bezüglich der Aufteilung in Grundstücke ist festzustellen, dass der Bebauungsplanentwurf lediglich eine mögliche Grundstücksaufteilung enthält, die jedoch keine Verbindlichkeit aufweist. Der Flächeneigentümer kann die Grundstücke nach freiem Belieben aufteilen und vermarkten. Der Anregung wird – unabhängig von der Nicht-Verbindlichkeit einer dargestellten Grundstücksaufteilung – entsprochen, die überbaubare Fläche wird zeichnerisch in vier einzelne Parzellen aufgeteilt.

Der Anregung bezüglich der Geschossigkeit wird gefolgt. In der näheren Umgebung – z.B. im Bereich Elsbrockweg/Diemelweg – sind bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden. Um für das relativ kleine Baugebiet eine einheitliche architektonische Gestaltung zu erzielen, wird jedoch eine zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Auch der Anregung bezüglich der Traufhöhe wird gefolgt, der entsprechende Wert wird auf 6,50 m erhöht. Korrespondierend hierzu wird auch die zulässige Firsthöhe geringfügig von bisher 9,60 m auf 9,75 m erhöht. Gleichzeitig wird jedoch die Dachneigung von bisher 15° – 45° auf 0° - 30° reduziert. Damit enthält der Bebauungsplanentwurf ideale Voraussetzungen um sogenannte Stadtvillen errichten zu können.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt;

Stellungnahme vom 03. August 2012

Inhalt:

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

Mit dem o.g. Bebauungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1a Baugesetzbuch, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z.B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht.

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

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. Hierzu empfehle ich die Anwendung der „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt“.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass Alternativflächen, insbesondere Brachflächen oder untergenutzte Areale im näheren Umfeld des Plangebietes nicht zur Verfügung stehen. Um der Nachfrage im Stadtteil gerecht zu werden, bestehen deshalb keine Alternativen zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des vorbereitenden Bauleitplanes erfolgte eine Bewertung der Fläche in Hinblick auf Umweltbelange.

In dem zwischenzeitlich erarbeiteten Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, wird eingehend auf die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden eingegangen. Der Anregung wird somit entsprochen.

2.2 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster;

Stellungnahme vom 10. Juli 2012.

Inhalt:

„Wir bitten um die Aufnahme des folgenden Hinweises in die Genehmigung: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt; ein entsprechender Hinweis wird in den Planentwurf übernommen.

2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Dahlweg 100, 48153 Münster;
Stellungnahme vom 23. Juli 2012

Inhalt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TGK – 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 25. Juni 2012 mit Aktenzeichen „510/VST – ba“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).

Aufgrund neuer interner Richtlinien machen wir 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. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der genannten Adresse in der Signatur so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000039796666 geführt.

Wir bitten Sie, den Ihnen überlassenen Lageplan nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Ein direkter Abgleich der im Lageplan dargestellten Telekommunikationslinien der Telekom mit der zeichnerischen Darstellung des Planentwurfes hat ergeben, dass die dargestellten Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches und zwar tlw. im Bereich der geplanten Wohnbaufläche liegen. Die Telekom Technik GmbH ist seitens der Verwaltung über diesen Sachverhalt informiert worden. Da keine entsprechende Vereinbarung/Gestattungsvertrag zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und der Telekom besteht, wurde die Telekom aufgefordert, die vorhandenen, vertraglich nicht gesicherten Leitungen in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Der Forderung nach einer frühzeitigen Information wird in der Weise entsprochen, als ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wird.

2.4 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 10. Julie 2012

Inhalt:

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

Auf der Fläche Flur 117, Flurstück 8 sind Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Rheine verlegt. Die Leitungslage ist den Anlagen zu entnehmen. Bei der Planung und Gestaltung eines Geh- und Radweges ist darauf zu achten, dass die Leitungen sich zukünftig in der öffentlichen Fläche befinden. Wir bitten sie, die Baugrenzen entsprechend zu verschieben.“

Abwägungsempfehlung:

Zwischenzeitlich hat eine Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung stattgefunden. Als Ergebnis dieser Verhandlungen haben sich die Stadtwerke dazu entschlossen, die betreffenden Leitungen in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Die Forderung nach Verlegung der Baugrenzen wurde aufgegeben.

2.5 Technische Betriebe Rheine AöR, Am Bauhof 2-16,, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 25. Juli 2013

Inhalt:

„Zum o.g. Bebauungsplan-Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Entwässerung, Ansprechpartner Herr XXX:

Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken.

Vorflut: Die anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) können an die vorhandene Trennkanalisation (RW: DN 800, SW: DN 250) im Salzweg angeschlossen werden.

Überprüfung der hydraulischen Situation: Bei der hydraulischen Berechnung im Zuge der Optimierung der Regenrückhaltebecken „Salzweg“ und „Devesfeldstraße“ ist die Bebauungsplanfläche berücksichtigt worden. Bei sehr starken Regenereignissen kann es infolge der Entlastungswassermenge aus dem Regenrückhaltebecken „Salzweg“ zu Überstauereignissen (=Wasseraustritt aus den Schachdeckeln) innerhalb des rechtlichen Rahmens im Bereich des Möhneweges kommen. Es ist daher sicherzustellen, dass die aus dem Kanalnetz austretenden Wassermengen keinen Schaden auf den neu entstehenden Baugrundstücken sowie im angrenzenden Altbestand verursachen können. So sind z.B. die Baugrundstücke aufzufüllen und die Straßengeometrie ist entsprechend zu planen.

Erforderliche Investitionen: Der an der westlichen Seite des Salzweges liegende Straßenseitengraben kann im Zuge der Bebauung verfüllt werden; er beginnt im Bereich der neuen Bebauung und stellt keine Vorflut für den angrenzenden Diemel- und Elsbrockweg dar. Da der Graben z. Zt. die auf dem Salzweg anfallenden Regenwassermengen aufnimmt, ist im Zuge der Neubebauung die Straßenentwässerung zu überplanen und Straßenabläufe einzubauen. Für die neu entstehenden acht Baugrundstücke sind Grundstücksanschlussleitungen (jeweils einen Regen- und Schmutzwasseranschluss) neu zu verlegen.

Fachbereich Planung und Bau, Verkehrsplanung
Ansprechpartner: Herr XXX:

Der Bebauungsplan Nr. 329 weist westlich des Salzweges eine Fläche zur Wohnbebauung aus. Hierbei wurden nur die vorhandenen Grenzpunkte des Salzweges und des Möhneweges berücksichtigt. Der Salzweg ist im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht endgültig ausgebaut. Geh-, Radwege, Entwässerung und Beleuchtung sind nicht vorhanden.

Aus Sicht der Verkehrsplanung ist es unbedingt notwendig, die Breite des Salzweges an die Breite des in Richtung Norden bereits ausgebauten Teils des Salzweges anzupassen. Zurzeit wird seitens der Verkehrsplanung der TBR ein Ausbauentwurf erarbeitet.

Vor der noch durchzuführenden Offenlage ist eine Abstimmung über die Festsetzung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche mit der Verkehrsplanung der TBR durchzuführen.

Weitere Bedenken und Anregungen gibt es nicht."

Abwägungsempfehlung:

Die hydraulische Situation wird – nach Rücksprache mit der TBR – im Rahmen des noch anstehenden Ausbaus des Salzweges zwischen Möhneweg und Diemelweg berücksichtigt. Die Aussagen zu den erforderlichen Investitionen werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Neuplanung des „Salzweges“ berücksichtigt.

Zwischenzeitlich hat die Verkehrsplanung einen Ausbautwurf für den „Salzweg“ zwischen Möhneweg und Diemelweg vorgelegt. Dieser Entwurf ist in den Bauleitplanentwurf übernommen worden. Der Anregung wird damit entsprochen.

2.6 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen; Stellungnahme vom 30. Julie 2012

Inhalt:

„Zu dem o. a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:

Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zur Zeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise vereinzelt Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die T&VVKpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02931/82-3898 mindestens 5 Werkstage (Fläche < 1500 m², sonst 10 Werkstage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt.

Es konnten allierte Luftbilder bis zum 27. 08. 1945 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02931/82-3885) Kontakt aufzunehmen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

Abwägungsempfehlung:

Der vorgetragenen Anregung wird in der Weise gefolgt, dass der bereits im Planentwurf enthaltene Hinweis auf Kampfmittel entsprechend ergänzt wird.

2.7 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 329, Kennwort: "Salzweg/Möhneweg", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite des Möhneweges,
im Osten: durch die Westseite des Salzweges,
im Süden: durch die Nordseite des Diemelweges,
im Westen: durch eine Verbindung zwischen dem Möhneweg und dem Diemelweg das ,Flurstück 8 in der Flur 117, Gemarkung Rheine-Stadt, durchschneidend.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.