

Vorlage Nr. 011/13

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: "Hofstelle Sandmann", 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"			18.09.2013	Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
 durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

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 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.

Es bedarf der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, um so eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten.

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 29. März 2012 bis einschließlich 23. April 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 (über einen Monat) bis zum 23. April 2012.

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 zum Bebauungsplan (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

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

Exkurs:

Mit Vorlage des Bürgerbeteiligungsentwurfes wurde die von Seiten der Planung gewünschte städtebauliche Siedlungsentwicklung im Bereich der Hofstelle Sandmann vorgelegt; der nunmehr zur Offenlage vorbereitete Entwurf berücksichtigt überwiegend die zwischenzeitlich geäußerten Wünsche des Investors / Vorhabenträgers in Bezug auf die Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Elter Straße, Rheine;

- a) Schreiben vom 18. April 2012
- b) Schreiben vom 9. Juli 2012

Inhalt:

- a) *„Auf dem Grundstück Elter Straße XXX (2.400 m²) halte ich seit Jahren eine nicht unerhebliche Anzahl von Tieren.
Der Tiefstand umfasst:
Zwei Pferde, fünf Katzen, zwei Hunde (Bordercollies), fünf Minischweine, fünf Kammerunschafe, zehn Hühner, drei Hähne, zweiundzwanzig Kaninchen, fünf Meerschweinchen und acht Laufenten.
Bisher hat die Haltung der Tiere keinen Nachbarn gestört.
Ich möchte deshalb sicherstellen, dass beim Verkauf der Grundstücke die neuen Eigentümer auf die angrenzende Tierhaltung hingewiesen werden, um spätere nachbarschaftliche Streitigkeiten zu vermeiden.
Ich bitte hier um Berücksichtigung eines entsprechenden Bestandsschutzes.“*
- b) *„Nach Hinweisen meiner Mutter (*1925) gab es auf dem jetzigen Bauernhof in den Jahren 1944-45 (?) eine Autoreparaturwerkstatt (Firmenname ,xxx') auf der Diele, ausgelegt mit Quadersteinen.“*

Abwägungsempfehlung:

Das Grundstück der Einwenderin befindet sich direkt östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: „Hofstelle Sandmann“. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, wird auf diesem Grundstück in einem geringen Umfang Haus- und Kleintierhaltung betrieben. Die Haltung der Tiere dient der Freizeitbetätigung und ist im Ortsteil Gellendorf nicht wesensfremd. Es handelt sich hierbei weder um eine landwirtschaftliche Nutzung noch um eine gewerblich betriebene Tierhaltung. Es werden hier lediglich Tiere hobbymäßig gehalten. Von der Eigentümerin wird derzeit keine Miteinbeziehung in diese Planung gewünscht.

Insofern ist festzustellen, dass im Bebauungsplanverfahren auf die Haus- und Kleintierhaltung hingewiesen wurde.

Des Weiteren weist die Einwenderin auf eine Reparaturwerkstatt auf der ehemaligen Hofstelle hin.

Vom Eigentümer wird betont, eine Autofirma habe auf der Hofstelle lediglich mehrere Autos in den letzten Kriegsjahren versteckt. Der Hauptbetrieb war in der

Stadt, in der Nähe der jetzigen Polizeistation. Wegen der Bombenangriffe war es hier zu gefährlich, somit wurde es erlaubt, einige Autos auf dem Gelände und innerhalb der Gebäude des Hofes zu verstecken.

Eine Stelle, wo Autos repariert wurden, gab es nicht; insofern ist auch keine Verunreinigung zu vermuten. Dies wird auch belegt, dass die Familie Sandmann, wie auch alle Tiere, mit eigenem Grundwasser versorgt wurden und werden. Bei regelmäßigen Trinkwasserkontrollen gab es nie Beanstandungen.

Aus diesem Grunde ist es nicht notwendig, auf diesen Umstand im Bebauungsplanverfahren hinzuweisen.

Es wird festgestellt, dass auf die Haus- und Kleintierhaltung auf dem benachbarten Grundstück an der Elter Straße im Bebauungsplan und in der Bebauungsplanbegründung hingewiesen wird; die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung ist gegeben.

Ebenso wird festgestellt, dass sich auf der Hofstelle Sandmann zu keiner Zeit eine Reparaturwerkstatt befunden hat.

1.2 Anlieger der Kasernenstraße, Rheine; Schreiben vom 16. März 2012

„Mit Unverständnis habe ich vor einigen Tagen eine Pressemitteilung vernommen, in der berichtet wurde, dass der Stadtentwicklungsausschuss bezüglich der ‚Hofstelle Sandmann‘ ein Planverfahren in die Wege geleitet hat. Ich kann diese Entscheidung nicht nachvollziehen, da in Rheine an anderer Stelle noch Baulücken in größerem Umfang zu schließen sind. Der Bedarf an einer weiteren Erschließung von Bauland in Gellendorf ist daher nicht erforderlich und im Hinblick auf ‚fehlende‘ Infrastrukturen auf kurze Dauer auch für die Stadt ein Kostenfaktor. Zudem wird erreicht, dass neben einer weiteren Zersiedlung auch der ländliche Charakter eines Ortsteiles weiter zerstört wird.

Diese Entwicklung wird in Gellendorf nicht nur positiv aufgenommen. Für meine Person kann ich über dieses Entwicklungskonzept nur den Kopf schütteln und werde daher die weiteren Schritte im Planverfahren aufmerksam verfolgen.

Meine Frau hatte Sie vor einigen Tagen darauf aufmerksam gemacht, dass mindestens im nordwestlichen Teil des geplanten Baugebietes ‚Hofstelle Sandmann‘ eine Entsandung (vor ca. 40-50 Jahren) stattgefunden hat. In diesem Bereich trat zu jener Zeit an besagter Stelle Grundwasser an die Oberfläche und es entwickelte sich eine geschlossene Wasseroberfläche – ein kleiner See. In den folgenden Jahren wurde dieser See sowie weitere Flächen wieder ‚verfüllt‘ (siehe Anlage).

In jedem Fall sollte eine Überprüfung der Fläche hinsichtlich möglicher Auswirkungen für eine Nutzung als Baulandfläche erfolgen. Ferner ist im Entwurf des Baugebietes ‚Hofstelle Sandmann‘ der Baumbestand nur unzureichend aufgenommen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie auf meine Argumente und Hinweise bereits zum jetzigen Zeitpunkt eingehen können. Für Gespräche stehe ich jederzeit zur Verfügung.“



Abwägungsempfehlung:

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

Der Planbereich befindet sich nördlich der Elter Straße zwischen dem gewachsenen Siedlungsbereich Dahlkampstraße/Kasernenstraße und dem ehemaligen Kasernenbereich „Gellendorf“ im Ortsteil Gellendorf-Süd; südlich angrenzend befindet sich das Baugebiet „Spiekstraße“.

Der Ortsteil Gellendorf-Süd soll nach Aktivierung der ehemaligen Kaserne (Wohnen und Gewerbe) eine gewisse weitere Siedlungsentwicklungsmöglichkeit gegeben werden (vgl. GEP-Änderung und 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine aus dem Jahre 2004)

Für eine Ortsteilentwicklung bietet sich die Hofstelle Sandmann an, da diese Hofstelle bereits heute von allen Seiten von überwiegend Wohnnutzung umgeben ist und somit eine städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches erreicht wird.

Insofern kann von einer Zersiedelung nicht die Rede sein; vielmehr wird diese geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung vonseiten der Stadt Rheine begrüßt.

Vom Eigentümer dieser Fläche ist beabsichtigt, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die Baulichkeiten der Hofstelle abzubrechen. Die Entwicklung und Durchführung der Planung werden vom derzeitigen Eigentümer getragen, so dass der Stadt Rheine durch diese Bauleitplanung und Realisierung keine Kosten entstehen.

Auch hinsichtlich der Infrastruktur bedarf es keiner Erweiterungen in Gellendorf, die sich aufgrund der Ausweisung von ca. 40 Baugrundstücken auf der Hofstelle Sandmann ergeben.

Der Baumbestand wurde zwischenzeitlich komplettiert.

Ebenfalls wird dem „ländlichen Charakter“ des Ortsteiles Gellendorf-Süd entsprochen, da hier überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in max. II-geschossiger Bauweise vorgesehen sind. Ebenso ergeben sich aufgrund der Grundstückszerschnitte relativ „große“ Grundstücke.

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

Das Baugebiet „Hofstelle Sandmann“ ist derzeit das einzige Baugebiet der Stadt Rheine, welches in Rheine „rechts der Ems“ entwickelt wird und somit demnächst als Wohnbauland zur Verfügung steht.

Dem Hinweis auf eine „Entsandung“ vor 40-50 Jahren wird Rechnung getragen; auch das in Auftrag gegebene Bodengutachten weist auf diese Tatsache sowie

die unsachgemäße Verfüllung im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes hin (Bereich einer Senke).

Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet; entsprechende Maßnahmen zur Standsicherheit für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind durchzuführen.

1.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass vonseiten 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 (Umwelt- und Planungsamt); Stellungnahme vom 4. Mai 2012

Inhalt:

„Zum o. g. Planvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Es wird begrüßt, die artenschutzrechtlichen Belange der Planung eng mit der ULB abstimmen zu wollen. Aus der Sicht des Artenschutzes gebe ich bereits die Anregung, die Festsetzungen so zu ergänzen, dass der artenschutztechnisch und -rechtlich relevante Gehölzerhalt dauerhaft sichergestellt ist.

Hierzu folgende Anregungen und Hinweise:

Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, sodass 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 Durchmesser) zu ersetzen. Abgänge sind auch für die neu anzupflanzenden Gehölze in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern durch gleichartige Gehölze in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Für den zu unterpflanzenden Gehölzbestand im Norden des Plangebietes (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern) ist insbesondere der bestehende Gehölzbestand zu erhalten, zu schützen und nicht umfangreich zurückzuschneiden. Auch hier sind Abgänge in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm 18 – 20 cm Durchmesser) zu ersetzen.

Die artenschutzrechtlichen Beurteilungen für den Feldsperling und die Rauchschwalbe sind für mich teilweise nicht nachvollziehbar.

Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann, wie vorliegend beurteilt, durch die Festsetzung Nr. 6 (Abrisszeit der Hof- und Stallgebäude nur im Januar/Februar) umgangen werden.

Der Verlust der Fortpflanzungsstätte § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist jedoch wirksam. Es besteht hier die Möglichkeit einer Freistellung über § 44 Abs. 5

BNatSchG. Dabei ist zu beurteilen, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Eine Argumentation bezüglich des Erhaltungszustandes der lokalen Population, wie sie im Gutachten praktiziert wird, ist des Erhaltungszustandes der lokalen Population, wie sie im Gutachten praktiziert wird, ist dagegen nicht zielführend. Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Aussagen zur ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sowie zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Gutachten jedoch nicht getroffen.

Die untere Landschaftsbehörde hält vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für beide Arten erforderlich. Dies ist nicht über Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung zu lösen! Eine mögliche Maßnahme wäre, das Aufhängen von artspezifischen Nistkästen an geeigneten Gebäuden im räumlichen Zusammenhang. Diese müssen zum Zeitpunkt des Abrisses bzw. zum Beginn der nächsten Brutzeit nach Abriss funktionsfähig sein.

Wie auch bei der Avifauna sind die artenschutzrechtlichen Verbote für die Fledermäuse nicht richtig beurteilt. Die lokale Population ist nur im Hinblick auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) zu beurteilen. Dieses Verbot ist hier nicht betroffen.

Im vorliegenden Gutachten ist die Frage des Verlustes eines essentiellen Jagdgebietes (Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Breitflügelfledermaus zu beurteilen. Das Grünland ist essentiell, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Hierzu fehlt eine eindeutige Aussage. Falls das Grünland essentiell wäre, ist im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) vorzeitig Grünland zu entwickeln. Dann sind keine Maßnahmen nur im Sinne der Eingriffsregelung möglich.

Immissionsschutz

Nach telefonischer Auskunft von Frau Borchert, Stadtplanung Rheine vom 19.04.2012 bezieht sich die in der Begründung aufgeführte ehemalige Hofstelle Dahlkampstraße. 9 auf die ehemalige Hofstelle Epping (heute Elter Str. 375), auf der ehemals Mastschweine gehalten wurden. Baurechtlich genehmigt ist aktuell die Haltung von maximal 5 Pferden, die ein neuer Eigentümer nutzt. Eine Ausweitung der Pferdehaltung ist nicht geplant.

Unter der Voraussetzung, dass auf der ehemaligen Hofstelle Epping, Elter Str. 375 zukünftig nicht mehr als 5 Pferde und auf der Hofstelle Ruhe, Vogelbeerstraße 12 zukünftig nicht mehr als 105 Rinder, 33 Kühe und 25 Kälber baurechtlich zugelassen sind, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes.

Abschließend weise ich darauf hin, dass das Sachgebiet 67/3 (Immissionsschutz) des Kreises Steinfurt nicht für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrs-lärm zuständig ist.

Hinweis:

Das Sachgebiet 67/3 (Immissionsschutz) des Kreises Steinfurt ist nicht für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrs-lärm zuständig.

Zuständig für die Überwachung gemäß § 52 Abs. 1 BImSchG für die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, die aufgrund von § 43 BImSchG erlassen wurde) sind laut Ziffer 10.12 der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz für das Land NRW i. V. m. § 54 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetz NRW folgende Behörden:

1. das Verkehrsministerium NRW
 - a) für Bundesfernstraßen (delegiert an den Landesbetrieb Straßenbau NRW);
2. die Bezirksregierung als obere Straßenaufsichtsbehörde
 - a) für die Ortsdurchfahrten der Landesstraßen, soweit nicht das Land Träger der Straßenbaulast ist, für die Kreisstraßen einschließlich der Ortsdurchfahrten und für die Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen in den kreisfreien Städten;
 - b) für die allgemeine Aufsicht von Straßenbahn- und OBus-Unternehmen;
 - c) für die nicht zum Netz des Bundes gehörenden Eisenbahnen;
3. die Landrätin oder der Landrat als untere Straßenaufsichtsbehörde
 - a) für die übrigen Gemeindestraßen und die sonstigen öffentlichen Straßen.

Zuständig für die Überwachung gemäß § 52 Abs. 1 BImSchG von Betriebsanlagen und von Schienenfahrzeugen von Eisenbahnen des Bundes ist laut § 4 Abs. 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes das Eisenbahnbundesamt.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1 a 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 die entsprechende Prüfung nachvollziehbar darzulegen (z. B. Prüfung von Alternativen).

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen schutzwürdigen Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Ihnen bekannte ‚Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt‘ (Stand: 11/2009) anzuwenden.

Im Plangebiet / Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses ‚Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ (MBL.NRW. 2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Kreises Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) werden allgemeine Hinweise und Anregungen zur Behandlung einzelner Themenbereiche vorgetragen.

Sowohl die Ausarbeitung des Umweltberichtes als auch der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) wurden zwischenzeitlich in enger Abstimmung mit der ULB überarbeitet (Stand September 2012) und sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes sowie der Begründung.

Insofern werden die Anregungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt.

Die Immissionsschutz-Anregungen sowie die Zuständigkeits-Hinweise werden ebenfalls im Laufe des Verfahrens berücksichtigt.

In Bezug auf die Inanspruchnahme von „bislang unbebauten Land- oder Forstwirtschaftlich genutzten Flächen“ für eine Wohnbebauung ist anzumerken bzw. richtigzustellen, dass es sich hierbei um überwiegend bereits veränderte und genutzte Flächen (anthropogene Verformung) handelt. Neben dem versiegelten Bereich der Hofgebäude wurde im nordwestlichen Bereich und somit auf fast der Hälfte des Bebauungsplangebietes hat 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 „veränderten bzw. gestörten Erdoberfläche“ zu begrüßen.

Des Weiteren ist eine Wohnsiedlungs-Entwicklung dieses Bereiches von Gellendorf städtebaulich sinnvoll, da es sich hier –lagebedingt- um eine Arrondierung im Sinne der GEP-Ausweisung und der Flächennutzungsplandarstellung (Verfahren im Jahre 2004) handelt.

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

2.2 Straßen.NRW.;

Stellungnahme vom 16. April 2012

„Gegen die Erschließung des Plangebietes im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes werden meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.“

Die Planunterlagen für den Bau der Anbindung und einer Aufstellfläche für linksabbiegende Verkehre im Zuge der B 475 wurden mit dem Landesbetrieb vom Grunde her abgestimmt.

Für die Baudurchführung ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und dem Landesbetrieb erforderlich. Grundlage hierfür sind die noch abzustimmenden Ausführungspläne (Lageplan, Regelquerschnitt sowie Markierungs- und Beschilderungsplan). Die notwendige Durchführung eines Sicherheitsaudits erfolgt durch den Landesbetrieb.

Die Vereinbarung soll vor Beginn der Plangebieterschließung abgeschlossen sein. Die Bauarbeiten für die Erschließung des Plangebietes und der Linksabbiegespur im Zuge der B 475 sind zeitgleich durchzuführen.“

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen des Strassen NRW wird gefolgt.

Die Planunterlagen für den Bau der Anbindung und einer Aufstellfläche für linksabbiegende Verkehre im Zuge der B 475 sind zwischenzeitlich mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt; die Vereinbarung zwischen Stadt/Straßen NRW wird vor Beginn der Plangebieterschließung abgeschlossen werden.

2.3 NABU-Gruppe, Rheine; Stellungnahme vom 23. April 2012

„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“ ist folgendes zu antworten:

- Das Anbringen der Nisthilfen ist 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 aus seine Ausstattung als möglicher Fledermauslebensraum bewertet....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. Kotspuren 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 durch eine Beleuchtungskonzept (Anwendung spezieller Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder LED, Beleuchtung auf dem Boden ausgerichtet) vorzusehen.

- 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 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 wurde im nordwestlichen Bereich und somit auf fast der Hälfte des Bebauungsplangebietes hat 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 Telekom Deutschland GmbH, Münster; Stellungnahme vom 20. April 2012

„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 wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.5 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine; Stellungnahme vom 4. April 2012

„Die Anbindung zu den vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des Bebauungsplans Gellendorfer Mark West erfolgt über den geplanten bzw. vorhandenen Fuß- und Radweg. Innerhalb dieser Flächen müssen der EWR Trassen zur Verfügung gestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen bei einer Überbauung mit Bäumen fachgerecht, entsprechend dem Vermerk ‚Bäume im Verkehrsraum‘, zu schützen sind.

Sollten aufgrund einer Kanalbaumaßnahme Versorgungsleitungen gesichert oder neu verlegt werden, so bitten wir Sie, rechtzeitig im Voraus mit uns Kontakt aufzunehmen.

Eine grundsätzliche Versorgung des Baugebiets mit Erdgas kann nicht gewährleistet werden. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur nach einer wirtschaftlichkeitsüberprüfung.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt gemäß der Vereinbarung ‚Bereitstellung von Löschwasser durch das leistungsgebundene Wasserversorgungssystem der EWR‘ mit der Stadt Rheine vom 08.06.2005.

Die Lieferung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-Versorgung erfolgt in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nach Können und Vermögen. Bitte wenden Sie sich für eine Stellungnahme an die Feuerwehr der Stadt Rheine.“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise der Energie- und Wasserversorgung werden bei Durchführung der Planung berücksichtigt.

2.6 TBR AöR, Rheine;

Stellungnahme vom 20. April 2012

„Um die vorgesehene Erhaltung der zwei eingezeichneten Bestandsbäume (Rotbuchen-Altbäume) im Bereich des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges 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 ist entsprechend zurück zu verlegen. Zudem wird empfohlen, auch für diese beiden Bestandsbäume ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Bereich der drei, jeweils mit Erhaltungsgebot eingezeichneten Einzelbäume an der Westseite des Plangebietes ist die Baugrenze an dem nördlich stehenden Baum soweit zurück zu nehmen, dass diese nur außerhalb des eingezeichneten Kronenbereiches (zu schützender Wurzelraum) liegt.

Angrenzend an die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 304 dargestellte öffentliche Grünfläche ist im Bebauungsplanentwurf eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Diese Fläche ist jedoch insge-

samt bereits dicht mit Bäumen bestanden. Der Kronentraufbereich dieses vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstreifens, hat eine Tiefe von insgesamt etwa 10-12 m entlang der nordöstlichen 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 (anstelle des derzeit in gleicher 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, 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.

Für die Flächen mit einem Pflanzgebot sollte eine Textliche Festsetzung aufgenommen werden, die die Art der zu erstellenden Anpflanzung konkretisiert. Hierzu wird folgender Textvorschlag unterbreitet: „Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür können folgende Gehölzarten verwendet werden: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche, Stechpalme, Haselnuss, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Alpen-Johannisbeere, Faulbaum, Holunder, Liguster und Hundsrose. Die Anpflanzungen sind flächendeckend, mit einer Mischung aus mindestens 5 der genannten Gehölzarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

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.“

Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise zum Umgang mit Umwelt- und Artenschutzbelangen sind bei der Überarbeitung des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung berücksichtigt worden; diese sind Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.

2.7 Bezirksregierung Arnsberg, Hagen; Stellungnahme vom 25. April 2012

„Zu dem o. a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:
Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise vereinzelte 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)- Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die TVV KpfMiBesNRW 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 Werktage (Fläche < 1500 m², sonst 10 Werktage) 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 Schatten und Bewuchs keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24.03.1945 ausgewertet werden.“

Abwägungsempfehlung:

Dem Hinweis auf eine erforderliche Absuche aufgrund des Kampfmittelverdachts der zu bebauenden Flächen und Baugruben wird berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.8 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass vonseiten 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. 269, Kennwort: "Hofstelle Sandmann", 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 des Bebauungsplanes Nr. 269, Kennwort: „Hofstelle Sandmann“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 453,454 und 73, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems und befindet sich nördlich der Elter Straße (B 475) im Bereich zwischen Dahlkampstraße und der Graf-von-Stauffenberg-Straße im Ortsteil Gellendorf.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie aus der geometrisch eindeutigen Plandarstellung zu entnehmen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Plan NEU
- Anlage 2 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 3.1 - Umweltbericht und ASP
- Anlage 3.2 - Bodengutachten
- Anlage 3.3 - Schalltechnische Bewertung