

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort "Mesum-Nord - Teil III", der Stadt Rheine**

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Beschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

III. Beschluss zur Ergänzung des Planentwurfs

Status: **öffentlich**

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			27.01.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			16.02.2016		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Karasch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

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

Erträge
Aufwendungen
Verminderung Eigenkapital

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

☐ Ja ☐ Nein

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Für den Rheiner Stadtteil Mesum steht mit der vorliegenden Planung „Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort „Mesum-Nord – Teil III“ der Abschluss der seit 2004 in drei Abschnitten geplanten Wohngebietsentwicklung „Mesum-Nord“ an.

Die öffentliche Beteiligung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 1. Oktober 2015 bis einschließlich 2. November 2015 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 abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten.

Des Weiteren ist über eine Ergänzung des Planentwurfs zu beschließen. Der Kreis Steinfurt hat in seiner Stellungnahme dazu aufgefordert, den Plan im Sinne der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend des Straßenwegegesetzes (§ 20 Abs. 7 StrWG NRW) im Bereich der Rheiner Straße um die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten (Zu- und Abfahrtsverbot) entlang der Rheiner Straße (K 66) zu ergänzen. Da nur ein Grundstück von dieser Festsetzung betroffen ist und dieses alternativ und problemlos über den Hohe Heideweg befahren werden kann, wurde der Planentwurf entsprechend der Anregung des Kreises ergänzt. Über die Ergänzung des Entwurfs und zudem über die Möglichkeit zur Stellungnahme wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen einer beschränkten Beteiligung gem. § 4 a (3) Satz 4 BauGB informiert. Einwände wurden von den Betroffenen nicht erhoben.

Die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange sind schließlich gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen

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

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) samt Umweltbericht (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen. Sie sind dieser Vorlage beigelegt. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

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 Bürgerin, wohnhaft Tichelkampstraße, Rheine; Stellungnahme vom 07. Oktober 2015

Inhalt:

„- fehlende Zuwegung zu den verbleibenden L-Flächen zwischen Hohen Heideweg und Köttelbecke.

- wie verträglich ist eine Gaststätte mit oberirdischer Kegelbahn in einem WA-Gebiet?“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungsnehmerin hinterfragt als ersten Aspekt die im Bebauungsplan, vermeintlich „fehlende Zuwegung zu den verbleibenden L-Flächen (*L-Flächen = Landwirtschaftlichen Flächen, eigene Anmerkung*) zwischen Hohe Heideweg und Köttelbecke“. Wie in Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits ausgeführt, wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens für eine Zufahrtmöglichkeit Sorge getragen. Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes vermerkt.

Konkret bekommt die Eigentümerin der westlich an den Hohe Heideweg anliegenden landwirtschaftlichen Flächen und weiterer Wohnbauflächen im Plangebiet, im Umlegungsverfahren eine in Abstimmung mit der Eigentümerin vorgesehene Zufahrtsparzelle zugewiesen, so dass die Zufahrtmöglichkeit auch für die Zukunft gesichert ist. Dieses Vorgehen wurde einvernehmlich mit der Betroffenen abgesprochen.

Als Zweites hinterfragt die Stellungsnehmerin: *„wie verträglich ist eine Gaststätte mit oberirdischer Kegelbahn in einem WA-Gebiet?“* Die Frage nimmt offenbar Bezug auf die im Plangebiet bis vor kurzem noch existierende Gaststätte „Berg-haus“ mit oberirdischer Kegelbahn. Da die Gaststättennutzung jedoch bereits kürzlich aufgegeben und das Objekt einer reinen Wohnnutzung zugeführt wurde, erübrigt sich die Frage nach möglichen Konflikten.

Ohnehin wäre ein Konflikt auch bei fortgesetztem Betrieb der Gaststätte nicht ohne Weiteres ableitbar, da zum einen ein Bestandsschutz für die vorab der Planung bereits bestehende Nutzung bestanden hätte und zudem gemäß § 4 BauN-VO in Allgemeinen Wohngebieten „die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig sind. Bei Fortbestand der Gaststätte hätte er-

forderlichenfalls eine Überprüfung dieser erfolgen können, um möglichen Konflikten planerisch begegnen zu können. Mit Wegfall der Gaststättennutzung konnte auf eine Prüfung jedoch verzichtet werden.

Es wird abschließend festgestellt, dass den geäußerten Bedenken hinreichend Rechnung getragen wird.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Deutsche Telekom Technik GMBH, Technik Niederlassung West, Dahlweg 100, 48153 Münster Stellungnahme vom 02.11.2015

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
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 18. Mai 2015 nehmen wir wie folgt Stellung: Innerhalb des Planbereiches befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Diese dienen der Versorgung der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen "Hohe Heideweg" und "Thiestraße". Zur Darstellung ist ein Lageplan diesem Schreiben angehängt.

Wir weisen darauf hin, dass sich im südlichen Planbereich auf der östlichen Seite der Straße "Hohe Heideweg" ein oberirdischer Kabelverzweiger der Telekom befindet, sowie mehrere Tk-Linien auf der gleichen Seite bis zum Haus "Hohe Heideweg 23". Wir bitten darum, dies in der Planung zu berücksichtigen und die Baumaßnahmen mit uns abzustimmen, um eine Anpassung zu vermeiden oder den Aufwand für die evtl. notwendigen Veränderungen im Bereich der Fahrbahn so gering wie möglich zu halten.

Für eine mögliche Veränderung der Trassenführung besteht für Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, d. h. dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Eine Folgepflicht ist auszuschließen, da diese Änderung 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 im Neubaugebiet sowie die Koordinierung mit dem eventuell erforderlichen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

*Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 15, PPB Rheine
Dahlweg 100
48153 Münster*

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

In der Annahme, dass die angemarkten Punkte beachtet werden, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplanes Nr. 286 "Mesum Nord - Teil III".

Abwägungsempfehlung:

Die in der Stellungnahme angesprochenen vorhandenen Leitungen und Kabelverzweiger verlaufen im bzw. entlang der geplanten Straßenräume. Sie werden durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine bei der noch folgenden Ausbauplanung berücksichtigt. Die Erschließungsarbeiten werden von den TBR rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

2.2 Kreis Steinfurt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt

Stellungnahme vom 27.10.2015

Inhalt:

„Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung des südwestlichen Grundstücks (direkt nördlich an die K 66 angrenzend) darf nur über den Hohe Heideweg erschlossen werden. In der Plandarstellung ist entlang der Rheiner Straße, gem. PlanZV 6.4 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten auszuweisen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Planentwurf wurde entsprechend der Anregung des Kreises um die Kennzeichnung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ergänzt. Es ist nur ein Grundstück von dieser Festsetzung betroffen. Die Festsetzung dient im Sinne des § 20 Abs. 7 Straßenverkehrswegegesetz NRW der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Das betroffene Grundstück (Gemarkung Mesum, Flur 6, Flurstück 1420) kann alternativ und problemlos über den Hohe Heideweg befahren werden. Über die Ergänzung des Entwurfs und zudem über die Möglichkeit zur Stellungnahme wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen einer beschränkten

Beteiligung gem. § 4 a (3) Satz 4 BauGB informiert. Einwände wurden von den Betroffenen dabei nicht erhoben.

2.3 Stadt Rheine; Fachbereich Jugend, Familie und Soziales

Stellungnahme vom 23.09.2015

Inhalt:

„Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 08.07.2015.

A. Kindergärten:

Hier wurde drauf hingewiesen, dass trotz der Investitionen in die alte Josefschule, auf jeden Fall im Baugebiet Mesum-Nord III vorsorglich eine Fläche für eine 2-gruppige Kita reserviert werden sollte.

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 ausdrücklich darauf hingewiesen, die Verwaltung möge vorsorglich eine Reservefläche für eine 3-gruppige Kita im Baugebiet Mesum Nord-Teil III einplanen, auch wenn zurzeit der Bedarf gesichert scheint.

Sollte wider Erwarten die Fläche nicht genutzt werden, könnte sie jederzeit für Wohnzwecke freigegeben werden.

B. Spielflächen:

In unmittelbarer Nähe des zukünftigen Baugebietes Mesum Nord-Teil III befindet sich die neue Spielanlage zurzeit genannt „Mesum-Nord“. Vom äußersten Bauobjekt bis zum Spielplatz (Bohnenkamp bis Lindvennweg) beträgt der Fußweg ca. 700 m. Mit einer Gesamtfläche einschließlich des Fuß- und Radweges von ca. 2.000 qm bietet der Spielplatz ausreichend Möglichkeiten zum Spielen und Toben. Eine weitere Fläche wird daher in diesem Baugebiet nicht benötigt.“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung beachtet bereits diese schon in der Frühzeitigen Beteiligung in ähnlicher Formulierung vorgebrachten Belange.

2.4 Stadt Rheine, FB Geoinformation/Kampfmittelräumung

Stellungnahme vom 22.09.2015

Inhalt:

„Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich, der eine Kampfmittelbeeinträchtigung erkennen lässt. Eine Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist daher nicht erforderlich.

Mittlerweile sind die Straßen neu benannt worden. Anbei der entsprechende Beschluss des Kulturausschusses. Es wird um entsprechende Nachträge im Bebauungsplan gebeten.

- 1. Der neue Stichweg von der Straße Hohe Heideweg im neuen Baugebiet Mesum-Nord Teil III soll neu benannt werden in „Vierngrund“.*
- 2. Der südliche Stichweg von der Thiestraße im neuen Baugebiet Mesum-Nord Teil III soll neu benannt werden in „Brökers Wiese“.*
- 3. Der nördliche Stichweg von der Thiestraße im neuen Baugebiet Mesum-Nord Teil III soll neu benannt werden in „Franz-Sievers-Straße“.*

Abwägungsempfehlung:

Die neuen Straßennamen werden in die Planzeichnung aufgenommen.

2.5 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung

Stellungnahme vom 24.09.2015

„die geplanten Wendehämmer sind mit 22 m für die Müllabfuhr soweit ausreichend.

Es ist bitte bei der Endausführung noch darauf zu achten, dass in der Mitte der Wendehämmer keine Grüninseln oder Parkflächen einplant werden, damit im Falle von Parkenden Fahrzeugen im Randbereich noch ausreichend Platz zum Rangieren für die Müllabfuhr bleibt.“

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt mit seinen Verkehrsflächenfestsetzung einen ausreichenden Rahmen für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen. Die Hinweise für die konfliktfreie Ausgestaltung im Rahmen des Straßenausbaus werden an die Technischen Betriebe der Stadt Rheine für die Berücksichtigung dieses Belanges in der Ausbauplanung weitergeleitet.

2.6 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 sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 288/15) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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. Beschluss zur Ergänzung des Planentwurfs

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

- a) durch die Ergänzung eines vom Kreis Steinfurt nach Ablauf der Beteiligungsfrist noch geforderten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten an der Rheiner Straße (K 66) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit informiert wurde und der o.g. Änderung nicht widersprochen hat,
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

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 118 der Verordnung vom 31. August 2015 sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird der Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum-Nord – Teil III“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum-Nord – Teil III“ der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.