

Vorlage Nr. 005/16

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 297, Kennwort: "Zum Hermannsweg - Elte",
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

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			30.11.2016	Berichterstattung durch:		Frau Karasch, Herrn Dr. Vennekötter, Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

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

Ergebnisplan

Erträge €
 Aufwendungen €
 Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
 Auszahlungen €
 Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

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

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Den Anstoß für die vorliegende städtebauliche Planung im Bereich südlich zum Hermannsweg und östlich der Schwanenburg gaben Anträge auf Aufstellung einer Bauleitplanung in diesem Bereich, die von Seiten der Eigentümer an die Stadt Rheine gerichtet wurden.

Neben der Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle sollte auch für das sich südlich befindliche Pastoratsgebäude eine Nachfolgenutzung durch die Aufstellung dieses Bauleitplanes festgesetzt werden. Noch zum Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war dieses Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen. Innerhalb dieses Gebäudes befand sich eine Wohnung, sowie die gemeindliche Nutzung von Bibliothek und Gemeindebüro. Die kirchliche Nutzung sollte durch ein weiteres Gebäude erweitert werden. Zwischenzeitlich konnte die Kirchengemeinde ihre Nutzung an anderer Stelle in Elte realisieren und hat das Pastoratsgebäude für eine vollständige Wohnnutzung veräußert. Da für dieses Grundstück kein Bedarf mehr an einer gemeinnützigen Nutzung besteht, wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Diese Vorgehensweise entspricht dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.03.2016 (Vorlage 104/16).

Die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle erfolgt nicht, wie beabsichtigt, durch den bisherigen Eigentümer, sondern durch einen Vorhabenträger der auf dem Grundstück Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen realisieren möchte.

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 08.06.2009 bis einschließlich 30.06.2009 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 vom 06.05.2009 bis zum 06.06.2009. 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 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Straße "Zum Hermannsweg", Rheine; Schreiben vom 29. Juni 2009

Inhalt:

"Am 24. Juni 2009 war ich bei Ihnen, um mir oben genannten Bebauungsplan erklären zu lassen. Mit vielen Dingen kann ich einig gehen - warum allerdings drei Bauplätze im Bereich der Wiese [REDACTED] entstehen sollen, kann ich nicht nachvollziehen. Im Kleinen erscheint mir dieser Lösungsansatz ein Spiegelbild des Bebauungsplangebietes Wischmannstraße zu werden, auch wenn jeder Vergleich hinkt.

Fakt ist, dass das Gebiet des Bebauungsplanes von zwei ehemaligen Hofstellen geprägt ist. Diese Hofstellen und der damit verbundene dörfliche Charakter leben von einer großzügigen Freifläche im Verhältnis zur bebauten Fläche. Auch die Hofstelle und der Bereich des Heimathauses, die auf der anderen Seite der Straße 'Zum Hermannsweg' gelegen sind, weisen diese Struktur aus.

Mit der vorgesehenen Ausweisung von drei Baugrundstücken wird der dörfliche Charakter in dem Bereich maßgeblich gestört. Den freien Blick auf die dahinter liegende Obstwiese mit dem Übergang zum Mühlenbach und auf das Pastorat wird es dann nicht mehr geben. Die Grundstücke haben eine geschätzte Größe von ca. 400 - 500 qm, was einer Bebauung im Siedlungsbereich nahe kommt. Eine derartige Bebauungsdichte lässt sich mit der derzeitigen Struktur nicht in Einklang bringen.

Ich wehre mich gegen eine generelle Bebauung, halte aber die Ausweisung eines Bauplatzes für angemessen, um den dörflichen großzügigen Charakter in dem Gebiet zu erhalten.

Die Ausweisung von drei Bauplätzen ist auch unter dem Gesichtspunkt von verfügbaren Bauplätzen nicht notwendig. Es gibt in Elte auf Jahre freie Möglichkeiten genug. Wir sollten sensibler mit unserem dörflichen Charakter umgehen. Die letzte große Fehlentwicklung (Baugebiet Wischmannstraße) in Elte sollten wir zum Anlass nehmen, zumindest aus den Fehlern zu lernen.

Ich möchte Sie bitten, mich in der Sache Bebauungsplan, Zum Hermannsweg' auf dem Laufenden zu halten und hoffe auf die Berücksichtigung meines Einwandes. "

Abwägungsempfehlung:

Ein Anlieger der Straße "Zum Hermannsweg" wendet sich im Wesentlichen gegen die "neue" Bebauung auf der Hofstelle, die sich im Eckbereich Schwanenburg/Hermannsweg befindet, da seines Erachtens der "dörfliche Charakter" gestört sowie diese nicht "wohnbefordersorientiert" festgesetzt wird.

Elte, ein Ortsteil mit insgesamt ca. 2.200 Einwohnern südöstlich zur Kernstadt von Rheine gelegen, hat sich in seiner über 850-jährigen Geschichte zu einem Dorf mit typisch unterländischem Charakter entwickelt. Auch Elte befindet sich für alle sichtbar im Wandel; ablesbar u. a. an der östlichen Dorfkernmitte. Der Bereich östlich der Schwanenburg zwischen Zum Weddenfeld und Saerbecker Straße bedarf einer städtebaulichen bzw. dorfbaulichen Entwicklung zur Abrundung des Kernbereiches von Elte.

Im Bereich nördlich Zum Hermannsweg befinden sich eine ehemalige Hofstelle samt Altenteiler, das Heimathaus sowie ein Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Prägung. Die Entwicklung dieses Bereiches im Sinne der Bewahrung der dörflichen Identität muss noch als künftige Aufgabe bewältigt werden.

Der Bereich südlich Zum Hermannsweg ist geprägt durch zwei Hofstellen und einen dorfuntypischen ehemaligen Gewerbe-/Industriekomplex sowie das Pastorsgelände innerhalb einer privaten Grünfläche; für die landwirtschaftliche Hofstelle im Eckbereich Schwanenburg/Zum Hermannsweg soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die städtebauliche bzw. dorfbauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich herzustellen. Wie in alten Karten ablesbar, ist auch Elte geprägt durch Hofstellen; neben ursprünglich großen Haupthofgebäuden sind auch zugehörige kleinteiligere Nebengebäude sowie Heuerhäuser Bestandteil der Hofstellen. Im Zuge des strukturellen Wandels vom bäuerlich geprägten Dorf zu einem ländlichen Wohnort sind neben den prägenden Haupthofgebäuden auch oft die Nebengebäude sowie Heuerhäuser einer neuen Nutzung zugeführt worden.

In Anlehnung an derartige Vorprägungen sowie dörfliche Strukturen wurden vier zusätzliche Bauplätze auf einer Gesamtfläche von ca. 2.332 m² mit gemeinsamer privater Zufahrt im nordöstlichen Hofbereich festgesetzt. Für diese vier Baugrundstücke gelten besondere baugestalterische Festsetzungen, sodass sich eine harmonische, kleinteilige und untergeordnete Eingliederung in die direkte Umgebung der dominanten vorhandenen dorfbildprägenden Haupthofgebäude ergibt. Mit der gewählten Grundstücksgröße, der minimalen Ausnutzbarkeit sowie den baugestalterischen Vorgaben in Anlehnung an traditionelle Siedlungsstrukturen wird hier eine maßvolle Ergänzung bzw. Nachverdichtung erreicht. Die Ausweisung von größeren Baugrundstücken würde dieser Intention widersprechen, zumal größere Baugrundstücke in der Regel auch eine adäquate Bauweise bzw. Baukörperform hervorrufen.

Der Hinweis auf eine Fehlentwicklung im Baugebiet Wischmannstraße wird zur Kenntnis genommen; im Gegensatz zur Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplanes "Zum Hermannsweg" ist das Baugebiet Wischmannstraße ein Neubaugebiet in der Größenordnung von fast 9 ha Größe.

Es ist richtig, dass der teilweise freie Blick auf überwiegend bewaldete Flächen im Bereich des Mühlenbachs nicht mehr in der heutigen Form gegeben sein wird.

Es ist ebenso richtig, dass die Notwendigkeit der Ausweisung von neuen Bauflächen in Elte derzeit nicht zwingend gegeben ist. Der Bebauungsplan Nr. 297, Kennwort: "Zum Hermannsweg - Elte", der Stadt Rheine wird aufgestellt, um für die städtebauliche bzw. dorfbauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich einer

aufgegebenen Hofstelle eine zukunftsfähige Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Die angestrebte Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen bzw. dorfbaulichen Entwicklung, zumal entsprechend den gestalterischen Festsetzungen hier eine Dorfentwicklung angestrebt wird, die der Bewahrung der dörflichen Identität dient.

Aus den vg. Gründen wird den Anregungen des Einwenders nicht entsprochen.

1.2 Schreiben eines Vereins aus Elte

Schreiben vom 1. Juli 2009

Inhalt:

"1. Die Aufteilung der Parzelle [REDACTED] mit drei Plätzen ist zu kleinkariert. Sie passt nicht zu dem Umfeld der sie umschließenden Höfe. Mitten in dem historisch gewachsenen, großzügig aufgeteilten Umfeld, das zum Dorfkern gehört, taucht nun plötzlich eine städtebaulich orientierte enge Bebauung auf. Ein Fremdkörper an dieser Stelle. Der wichtigste Aspekt der Planung sollte hier doch wohl die Abstimmung mit dem unmittelbaren Umfeld sein.

Man könnte an dieser Stelle doch auch mal größere Baugrundstücke anbieten.

2. Eine Zufahrt im Eckbereich (Nr. 6 der textlichen Feststellungen) wirkt sich für die Erhaltung und optische Wahrnehmung dieser für das Dorf typischen Umfassungsmauer nicht günstig aus. Wenn schon das noch vorhandene Wirtschaftsgebäude entlang Zum Hermannsweg abgebrochen werden muss, könnte man hier die Erschließung des zu bebauenden Grundstückes vornehmen.

Denn es wird am Ende nicht bei der 'Rückseite' von Garagen bleiben. Es versteht sich wohl von selbst, dass die wieder zu errichtende Bruchsteinmauer der Form und dem Stil der vorhandenen angepasst werden muss.

3. Es wird vorgeschlagen, des weiteren eine Fußwegführung durch die Parzelle [REDACTED] vom Gelände des Pastorats aus vor. Die nach der Planung vorgegebene Begrenzung der Bebauung/Bewohnung auf der Parzelle Pfarrhaus lässt u. E. die Anlegung eines solchen Weges jetzt möglich erscheinen. Der Verein hat schon früher den Plan gehegt, von der Flöddertstraße durch den Park des Pastorats einen Fußweg zum Hermannsweg anzulegen. "

Abwägungsempfehlung:

Der Verein aus Elte wendet sich gegen die Ausweisung der "neuen Bauplätze", regt eine neue Zufahrt an und fordert die Fußwegverbindung zwischen Flöddertstraße und Zum Hermannsweg.

Zu 1:

Elte, ein Ortsteil mit insgesamt ca. 2.200 Einwohnern südöstlich zur Kernstadt von Rheine

gelegen, hat sich in seiner über 850-jährigen Geschichte zu einem Dorf mit typisch münsterländischem Charakter entwickelt. Auch Elte befindet sich für alle

sichtbar im Wandel; ablesbar u. a. an der östlichen Dorfkernmitte. Der Bereich östlich der Schwanenburg zwischen Zum Weddenfeld und Saerbecker Straße bedarf einer städtebaulichen bzw. dorfbaulichen Entwicklung zur Abrundung des Kernbereiches von Elte.

Im Bereich nördlich Zum Hermannsweg befinden sich eine ehemalige Hofstelle samt Altenteiler, das Heimathaus sowie ein Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Prägung. Die Entwicklung dieses Bereiches im Sinne der Bewahrung der dörflichen Identität muss noch als künftige Aufgabe bewältigt werden.

Der Bereich südlich Zum Hermannsweg ist geprägt durch zwei Hofstellen und einen dorfuntypischen ehemaligen Gewerbe-/Industriekomplex sowie das Pastorsgelände innerhalb einer privaten Grünfläche; für die landwirtschaftliche Hofstelle im Eckbereich Schwanenburg/Zum Hermannsweg soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die städtebauliche bzw. dorfbauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich herzustellen. Wie in alten Karten ablesbar, ist auch Elte geprägt durch Hofstellen; neben ursprünglich großen Haupthofgebäuden sind auch zugehörige kleinteiligere Nebengebäude sowie Heuerhäuser Bestandteil der Hofstellen. Im Zuge des strukturellen Wandels vom bäuerlich geprägten Dorf zu einem ländlichen Wohnort sind neben den prägenden Haupthofgebäuden auch oft die Nebengebäude sowie Heuerhäuser einer neuen Nutzung zugeführt worden.

In Anlehnung an derartige Vorprägungen sowie dörfliche Strukturen wurden vier zusätzliche Bauplätze auf einer Gesamtfläche von ca. 2.332 m² mit gemeinsamer privater Zufahrt im nordöstlichen Hofbereich festgesetzt. Für diese vier Baugrundstücke gelten besondere baugestalterische Festsetzungen, sodass sich eine harmonische, kleinteilige und untergeordnete Eingliederung in die direkte Umgebung der dominanten vorhandenen dorfbildprägenden Haupthofgebäude ergibt. Mit der gewählten Grundstücksgröße, der minimalen Ausnutzbarkeit sowie den baugestalterischen Vorgaben in Anlehnung an traditionelle Siedlungsstrukturen wird hier eine maßvolle Ergänzung bzw. Nachverdichtung erreicht. Die Ausweitung von größeren Baugrundstücken würde dieser Intention widersprechen, zumal größere Baugrundstücke in der Regel auch eine adäquate Bauweise bzw. Baukörperform hervorrufen.

Zu 2:

Die Zu- und Abfahrt der Hofstelle im Eckbereich Schwanenburg/Zum Hermannsweg ist traditionell die Zuwegung der Hofstelle; dies ist bis heute auch am Standort der Hofeichen ablesbar.

In den Jahren 2004 und 2005 wurde der Neuausbau der L 475/578 im Dorfkernbereich von Elte durchgeführt. Im Zuge der Planung zum Ausbau dieser " Dorfstraßen" wurde von Seiten der Stadt Rheine in Zusammenarbeit mit den Vereinen aus Elte besonderer Wert darauf gelegt, mittels dorfgemäßen Gestaltungselementen und unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten einen Ausbau zu realisieren. Eine einschneidende Veränderung stellte die Umgestaltung im Einmündungsbereich zum Hermannsweg dar, um hier die Erhaltung der Zuwegung zur Hofstelle einschließlich der die Hofstelle umgehenden Bruchsteinmauer zu gewährleisten.

Insofern ist es unverständlich, dass nach den Vorstellungen des Einwenders nunmehr eine neue große Zufahrt von der Straße Zum Hermannsweg geschaffen werden soll.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 wird sichergestellt, dass die das Flurstück im Westen, Norden und Osten umgehende Bruchsteinmauer als Bestand erhalten bleibt und Einfahrten lediglich im Eckbereich Schwanenburg/Zum Hermannsweg und an der nord - östlichen Begrenzung zulässig sind. Bei Abbruch der noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude entlang der Straße Zum Hermannsweg ist diese entstehende Lücke durch eine Ergänzung der Bruchsteinmauer zu komplettieren. Insofern ist sichergestellt, dass - lediglich unterbrochen durch eine Einfahrt - der "geschlossene Eindruck" dieser Mauer erhalten bleibt.

Zu 3:

Zu der geforderten Fußwegverbindung zwischen Flöddertstraße und der Straße Zum Hermannsweg ist auszuführen, dass eine derartige Verbindung durch die Parzelle der Hofstelle und durch privaten Garten einschließlich der im Landschaftsgebiet befindlichen bandartigen Grünzone beiderseits des Mühlenbaches führen müsste. Eine derartige Fußwegverbindung ist vielleicht wünschenswert, aber derzeit nicht erforderlich, da parallel hierzu in einem Abstand von ca. 160 m Luftlinie eine komfortable, unabhängig geführte Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Schwanenburg/ Saerbecker Straße im Zuge des Ausbaus dieser Straßen realisiert wurde.

Aus den vg. Gründen wird den Anregungen des Vereins aus Elte nicht entsprochen.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 297, Kennwort: "Zum Hermannsweg - Elte", 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 wird gebildet durch das Flurstück 43, Flur 18, Gemarkung Elte. Er befindet sich südlich der Straße Zum Hermannsweg und östlich der Schwanenburg (L593). Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Legende

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Anlage 5: Umweltbericht

Anlage 6: Artenschutzrechtliche Prüfung