

Bau und OrdnungKurzprotokoll

über die Bürgerinformationsveranstaltung zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede B 8“ und der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rhede** (Bereich des ehemaligen DJK-Sportplatzes, südlich der Elisabethstraße und westlich der Gudulastraße) im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Datum: **05.11.2018, 18.00 Uhr im Pfarrheim St. Gudula, Gudulastraße 16, 46414 Rhede**

Anwesend: siehe anl. Anwesenheitsliste

Zu der Informationsveranstaltung ist mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rhede vom 24.10.2018 geladen worden.

Beigeordneter Hubert Wewering eröffnet um 18.00 Uhr die Informationsveranstaltung und begrüßt die Erschienenen. Herr Wewering stellt Herrn Dipl.-Ing Guttek, Stadtplaner des Architekturbüros Farwick + Grote, Herrn Eckers von der Zentralrendantur Bocholt sowie die Verwaltungsmitarbeiterin Dipl.-Ing. Janina Lockner und die Verwaltungsmitarbeiter Thomas Niehaves und Yannick Niklasch vor.

Herr Wewering gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der Veranstaltung und weist darauf hin, dass Anregungen, Bedenken, Fragen und Hinweise zum Planverfahren vorgebracht werden können.

Dipl.-Ing. Alexander Guttek, Stadtplaner des Architekturbüros Farwick + Grote erklärt sodann ausführlich den Planungsinhalt und die Festsetzungen des projektierten Bebauungsplanes und die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Dabei geht er auf folgende Aspekte ein:

- Lage des Plangebietes mit der ehemaligen Bestandssituation des Sportplatzes
- Konzeptstudie zum Bürgerpark Pastors Busch
- Städtebaulicher Entwurf (Das Konzept sieht einen Mix aus verschiedenen Bauweisen vor: Kettenhäuser, Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser, Betreutes Wohnen) Das neue Quartier soll über einen kleinen Platz an der Gudulastraße mit der umliegenden Bebauung verbunden werden. Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben.
- Bebauungsplanentwurf „Rhede B 8“ mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Darstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Flächentausch. Für die Inanspruchnahme des ehem. DJK-Sportgeländes für eine wohnbauliche Entwicklung werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Wohnbauflächen, die noch nicht in Anspruch genommen wurden, dem Freiraum zugeführt.
- Voraussichtlicher Zeitplan der Bebauungsplanaufstellung und der 60. Flächennutzungsplanänderung

Im Anschluss erläutert Herr Niehaves, dass die Kirchengemeinde St. Gudula Eigentümerin der gesamten Fläche sei und die Baugrundstücke im Wege der Erbpacht vergeben werden. Dabei werde die Stadt Rhede neun der zwölf Kettenhausgrundstücke vergeben. Die Vergabe erfolgt anhand der städtischen Grundstücksbewerberliste, die derzeit über 350 Bewerber umfasst. Die verbleibenden drei Kettenhäuser mit der II-geschossigen Bebauung sowie die freistehenden Einfamilienhausgrundstücke werden über eine separate Liste der Kirche vergeben. Die städtische und kirchliche Liste sei vor einigen Jahren synchronisiert worden. Ziel dieser Synchronisierung sei der Abgleich der beiden Listen gewesen. Dabei sei bei Mehrfacheintragungen der früher gestellte Antrag berücksichtigt worden. Die Vergabe der städtischen Grundstücke sollte annähernd parallel mit der Grundstücksvergabe für Einfamilienhausgrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes "Rhede BO 11" an der Beethovenstraße erfolgen.

Herr Wewering eröffnet die Fragerunde und weist darauf hin, dass nun Anregungen zu der Planung vorgebracht werden können.

Seitens einer Teilnehmerin wird hinterfragt, ob die verkehrliche Erschließung von der Gudulastraße zum geplanten Baugebiet lediglich für Fahrräder oder auch für den Personenkraftwagenverkehr geöffnet sei.

Herr Guttek antwortet, dass der Zugang für Radfahrer sowie Personenkraftwagen geöffnet werde. Die Zuwegung sei aus planerischer Sicht ein sinnvolles, durchlässiges Erschließungssystem, auch mit Blick auf die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes. Zudem werde der Verkehr auf die Elisabeth- und Gudulastraße verteilt.

Einige Anwohner der Gudulastraße sprechen sich gegen eine wohnbauliche Entwicklung des Quartiers aus, da sie zusätzlichen Verkehr befürchten. Die Elisabethstraße und die Gudulastraße seien morgens durch den Begegnungsverkehr schon überfüllt und die allgemeine Situation indiskutabel. Insbesondere der Einmündungsbereich von der Elisabethstraße in die Gudulastraße sei sehr gefährlich. Außerdem würden zusätzliche Stellplätze benötigt.

Herr Wewering bestätigt, dass eine Innenverdichtung wie im vorliegenden Fall in der Regel zur Verschärfung der Verkehrs- und Stellplatzsituation führe und dass hier Handlungsbedarf bestehe. Herr Guttek weist darauf hin, dass die Stellplätze vor dem alten Jugendheim optimiert werden und noch mehr Stellplätze entstehen. Frau Lockner führt hierzu aus, dass man sich die gesamte Situation, insbesondere den Einfahrtsbereich an der Elisabeth- und Gudulastraße, mit dem städtischen Verkehrsplaner anschauen müsse. Dies könne jedoch unabhängig von der Planaufstellung erfolgen.

Ein Teilnehmer hinterfragt daraufhin, was aus den 15 vorhandenen Stellplätzen werde, die vor dem ehemaligen DJK-Umkleidegebäude liegen.

Herr Guttek antwortet, dass dieser Bereich mit überplant werde und die Stellplätze damit wegfallen würden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die derzeitigen Stellplätze am ehemaligen DJK-Sportplatz für die Nutzung der Sportanlage angelegt seien. Durch den Wegfall der sportlichen Nutzung seien diese Stellplätze baurechtlich dort nicht mehr notwendig. Man wisse jedoch, dass die Stellplätze nun auch von Anwohnern oder Arbeitnehmern der näheren Umgebung genutzt werden. Man sei sich dieser zweckfremden Nutzung bewusst. Herr Wewering ergänzt, dass es einen Zielkonflikt zwischen der attraktiven Bebauung und anderen Belangen wie die Stellplatzsituation gebe, denen mit dieser Planung jedoch Rechnung getragen werden solle. Im Verkehrsraum werde eine Vielzahl von Stellplätzen ausgewiesen und bei den Mehrfamilienhäusern ein höherer Stellplatzschlüssel angewandt, als dies die Bauordnung eigentlich fordere.

Seitens eines Teilnehmers wird weiterhin hinterfragt, ob die geplanten Kettenhäuser von einem Bauträger erstellt werden.

Frau Lockner antwortet, dass aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen eine Kettenhausgruppe, bestehend aus drei Kettenhäusern, einheitlich gestaltet werden solle. Es müssen sich jeweils drei Bauherren für eine gemeinsame Planung und Ausführung zusammenschließen. Ein gemeinsam bestellter Architekt werde dann die Entwurfsplanung für die Kettenhäuser übernehmen. Damit könne erzielt werden, dass die Kettenhäuser als harmonisches Ganzes wirken. Herr Guttek fügt an, dass trotz der gemeinsamen Entwurfsplanung jeder Bauherr sich auch in einem gewissen Rahmen individuell verwirklichen könne. Im Sinne eines harmonischen Straßenbildes ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Baulinie festgesetzt sowie eine einheitliche Firstrichtung vorgegeben.

Ein Anlieger erkundigt sich, warum die bestehende Gudulastraße im Bebauungsplan aufgenommen sei und die Elisabethstraße nicht.

Frau Lockner erklärt, dass die Elisabethstraße, anders als die Gudulastraße, bereits in einem anderen Bebauungsplan enthalten sei. Aus planungsrechtlicher Sicht sollen noch nicht überplante Straßen in Bebauungspläne aufgenommen werden, um diese planungsrechtlich zu sichern. Bei der Gudulastraße böte sich die Aufnahme in den Bebauungsplan „Rhede B8“ daher an.

Aufgrund dieser Überplanung der Gudulastraße werde von Seiten der anwesenden Bürgerinnen und Bürger befürchtet, dass Erschließungsbeiträge anfallen.

Herr Wewering äußert sich dazu, dass seinerzeit für die erstmalige Herstellung der Straße Erschließungsbeiträge gezahlt worden seien. Frau Lockner ergänzt, dass in Zukunft Straßenbaubeiträge wieder anfallen können, wenn ein neuer Straßenausbau vorgenommen oder wenn ein überwiegender Teil der Straße erneuert oder verbessert würde. Im Moment bestehe kein Anlass die Straße zu erneuern. Kleinere Maßnahmen für die Instandhaltung seien nicht beitragspflichtig.

Ein weiterer Zuhörer informiert sich über die Laufzeit des Erbbaurechts.

Herr Eckers erläutert, dass die Erbbauverträge mit der Kirche für 99 Jahre geschlossen würden.

Es folgt die Frage, ob das Gelände des ehemaligen DJK-Sportplatzes aufgefüllt und die Kanalisation verändert wird?

Frau Lockner sagt, dass es zu einer möglichen Geländeaufschüttung derzeit noch keine Informationen gebe, da die Entwässerungsplanung erst noch erarbeitet werden müsse.

Ein Teilnehmer möchte wissen, wie es sich im Zuge der Flächennutzungsplanänderung baurechtlich auswirke, wenn man die Flächen nördlich der Hölderlinstraße und südlich der Castellestraße von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft ändere.

Herr Wewering erläutert, dass sich diese Änderung nur auf den Flächennutzungsplan beziehe. Dieser dokumentierte die Planungsabsichten der Kommune und schaffe noch kein konkretes Baurecht. Der Flächentausch werde vorgenommen, um auf dem ehemaligen DJK-Sportplatz ein Wohngebiet entwickeln zu können. Derzeit sieht der Flächennutzungsplan dort eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Sportplatz vor. Die Flächeninanspruchnahme für das neue Wohngebiet werde ausgeglichen, indem an anderer Stelle Wohnbaufläche dem Freiraum zugeführt werde. Hier sei mittelfristig keine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Bauvorhaben in den Änderungsgebieten Castellestraße und Hölderlinstraße seien weiterhin

nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Daher beinhaltet die 60. Flächennutzungsplanänderung auch die Flächen an der Castellestraße und der Hölderlinstraße.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu der Bauleitplanung mehr vorliegen, bedankt sich die Herr Wewering bei den erschienenen Bürgerinnen und Bürgern für ihr Kommen und die konstruktiven Beiträge und fasst als wesentliche Anregung die Überprüfung der Verkehrs- und Stellplatzsituation im Bereich der Gudulastraße zusammen. Um 19:15 Uhr schließt Herr Wewering die Informationsveranstaltung.



Yannick Niklasch

Anlage: Anwesenheitsliste