

Begründung

Bebauungsplan Nr. 118

Kennwort: "Gartenstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 07.11.2018

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen.....	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungen	5
II.	Bestandsaufnahme.....	5
4.1	Lage im Stadtgebiet/Prägung	5
4.2	Infrastruktur und Versorgung.....	9
4.3	Naturräumliche Gliederung	9
4.4	Zustand von Natur und Landschaft	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Immissionen/Emissionen	9
4.7	Bodenkontamination/Altlasten	10
4.8	Denkmalpflege	10
III.	Planung, Auswirkungen, Maßnahmen	10
5	Städtebauliches Konzept.....	10
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	12
7	Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude	12
8	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
9	Emissionen/Immissionen	16
10	Flächenbilanz	16
11	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
IV.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	16
12	Kosten der Planung.....	16
13	Umsetzung und Realisierung	17
14	Verfahren.....	17
15	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten	18
16	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung	19

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnquartier in innenstadtnaher Lage, welches in einer ein- und zweigeschossigen Bauweise errichtet worden ist. Es liegen unterschiedliche Bauformen vor; mehrheitlich sind die Gebäude jedoch als Ein- und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken gebaut. Das Quartier ist im Wesentlichen nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges entstanden, einige Gebäude sind jedoch älter. Aufgrund des Alters der Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen/Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Darüber hinaus werden durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück intensiver und wirtschaftlicher zu nutzen.

Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß sehr oft eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden. In Rheine wurde im Jahr 2015 im statistischen Mittel jede abgebrochene Wohneinheit bei einer Neubebauung des betreffenden Grundstücks durch fast zwei Wohnungen ersetzt. Die Bedeutung dieser Form der Nachverdichtung lässt sich ebenfalls durch eine verwaltungsinterne Statistik aus dem Jahr 2015 belegen, wonach ca. 30% der Wohneinheiten auf ursprünglich bereits bebauten Grundstücken errichtet worden sind. Im Bereich der Gartenstraße gibt es aktuell Anfragen nach neuer Bebauung, die überwiegend auf eine maximale Ausnutzung der Grundstücke abzielen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen wünschenswert, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden und die ursprüngliche Planungskonzeption bzw. gewachsenen Strukturen aufrechterhalten werden. Bei der Bebauung von Baulücken bzw. freigeräumten Grundstücken in klassischen Ein-/Zweifamilienhausgebieten entstehen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden erhebliche Spannungen: wie aktuelle Beispiele für neue Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden unter maximaler Ausnutzung der Grundstücke entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf zumindest drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum mehrgeschossigen Einfamilienhaus werden beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder Loggien gebaut. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem mehrgeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, die jedoch nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden, da hier erdgeschossig Terrassen angelegt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude auf Baulücken in einem klassischen Einfamilienhausgebiet mit weitgehend eingeschossigen Häusern entstehen.

Die Nachverdichtung bestehender Ein-/Zweifamilienhausgebiete mit Mehrfamilienhäusern führt zumeist auch zu Problemen in verkehrlicher Hinsicht: bei entsprechenden Baumaßnahmen wird gegenwärtig seitens der Bauordnung der Stadt Rheine pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. In der Realität reicht diese Anzahl jedoch meist nicht aus. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei dieser Regelung jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass der Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum verschoben wird. In den meisten Ein- und

Zweifamilienhausgebieten sind die vorhandenen Verkehrswege reine Anliegerstraßen, die nur bedingt die Möglichkeit bieten, Fahrzeuge abzustellen. Die „Nachverdichtung“ hat daher bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Raum häufig ein erhebliches Konfliktpotential zur Folge. Mangels einer ausreichenden Zahl von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen führt dies auch dazu, dass Fahrzeuge auf nicht dafür vorgesehene Flächen – Rangierflächen, Fußgängerflächen, Grünflächen – abgestellt werden und diese sich dann vielfach als Verkehrshindernis darstellen.

Die dargestellten Gründe haben dazu geführt, dass eine breite Anwohnerinitiative den Antrag auf Aufstellung eines regulierenden Bebauungsplans gestellt hat. Nach Beratung des Antrages (Vorlage Nr. 328/17) wurde am 22. November 2017 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Grundsatzbeschluss gefasst, ein Bauleitverfahren für das Wohngebiet rund um die Gartenstraße einzuleiten.

Entsprechend dient der Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartieres. Das Ziel ist es einerseits, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen, andererseits sollen auch Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Strukturen definiert werden. Um dies zu erreichen, werden im einfachen Bebauungsplan, ausgehend vom Charakter des Wohngebiets und der bestehenden Bebauung, städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gegeben. Hierdurch wird ein Rahmen für die Bebauung geschaffen, der auch langfristig städtebaulich für das Gebiet vertretbar ist.

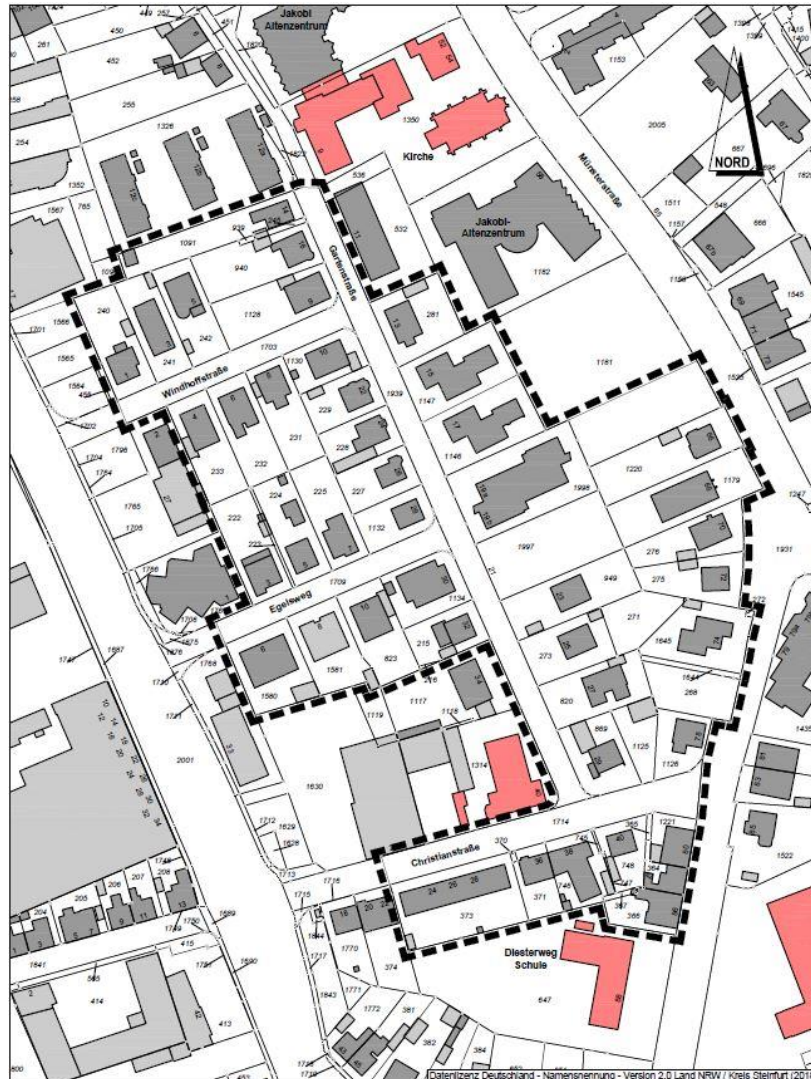
2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Nordseiten der Flurstücke 1091, 281, 1147, 1998 und teilw. 1181,
Im Osten:	durch die Ostseiten der Flurstücke 281, 1147, 1146, teilw. 1181, 1220, 1179, 276, 275, 272, 1645, 1644, 268, 1126, 1221, 364 und 366,
Im Süden:	durch die Südseiten der Flurstücke 366, 746, 371 und 373,
im Westen:	durch die Westseiten der Flurstücke 373, 1939 (Gartenstraße), 1581, 1580, 223, 233, 240 und 1091

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Übersichtskarte: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort „Gartenstraße“

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Gartenstraße“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Entsprechend dieser Vorgabe ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die projektierte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen. Auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Aufstellung gefolgt.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Die überplante Fläche liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, etwa 500 m Luftlinie vom Marktplatz entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches sich in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg gefestigt hat. Bis auf wenige verbliebene Baulücken ist das Gebiet vollständig bebaut. Ursprünglich sind auf den großzügigen Grundstücken Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden; teilweise sind diese als repräsentative Stadtvillen mit besonderen architektonischen und gestalterischen Details errichtet worden. In den vergangenen Jahren ist diese Gebäudestruktur in Teilen aufgebrochen und durch Mehrfamilienhäuser mit ausgedehnter Kubatur und einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten (WE) ersetzt worden. Beispiele hierfür finden sich an der Gartenstraße 15, 17, 19a und 19b (jeweils bis zu acht WE) sowie dem Egelsweg 6 (sechs WE) und 9 (neun WE).



Schrägluftbildansicht (Stand 2011; Blick von Süden auf den Planbereich, Anm.: einige Baulücken und Bestandsgebäude wurden bereits durch Mehrfamilienhäuser ersetzt)

Die heute bestehende städtebauliche Struktur des überplanten Gebiets lässt sich wie folgt gliedern:

- Der Bereich *westliche Gartenstraße/Windhoffstraße* sowie *westliche Gartenstraße/nördlicher Egelsweg* ist homogen bebaut und von einer eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Eine Ausnahme ist die Randbebauung Windhoffstraße 5, da es sich bei diesem Gebäude um ein Mehrfamilienhaus handelt. In diesem Bereich sind vom eingeschossigen Bungalow bis zur Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen verschiedene Häusertypen vorhanden. Das Parken findet zum Großteil auf dem eigenen Grundstück statt.
- Eine ähnliche städtebauliche Struktur ist im Karree *süd-östliche Gartenstraße/westliche Münsterstraße* vorhanden – vorwiegend sind dort eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen errichtet worden. Die Wohneinheiten

liegen bei einer pro Gebäude. Das Gebiet wirkt wegen der aufgelockerten Bebauung und großen Grundstücke homogen und kleinteilig. Der ruhende Verkehr findet auch hier größtenteils auf dem eigenen Grundstück Platz.

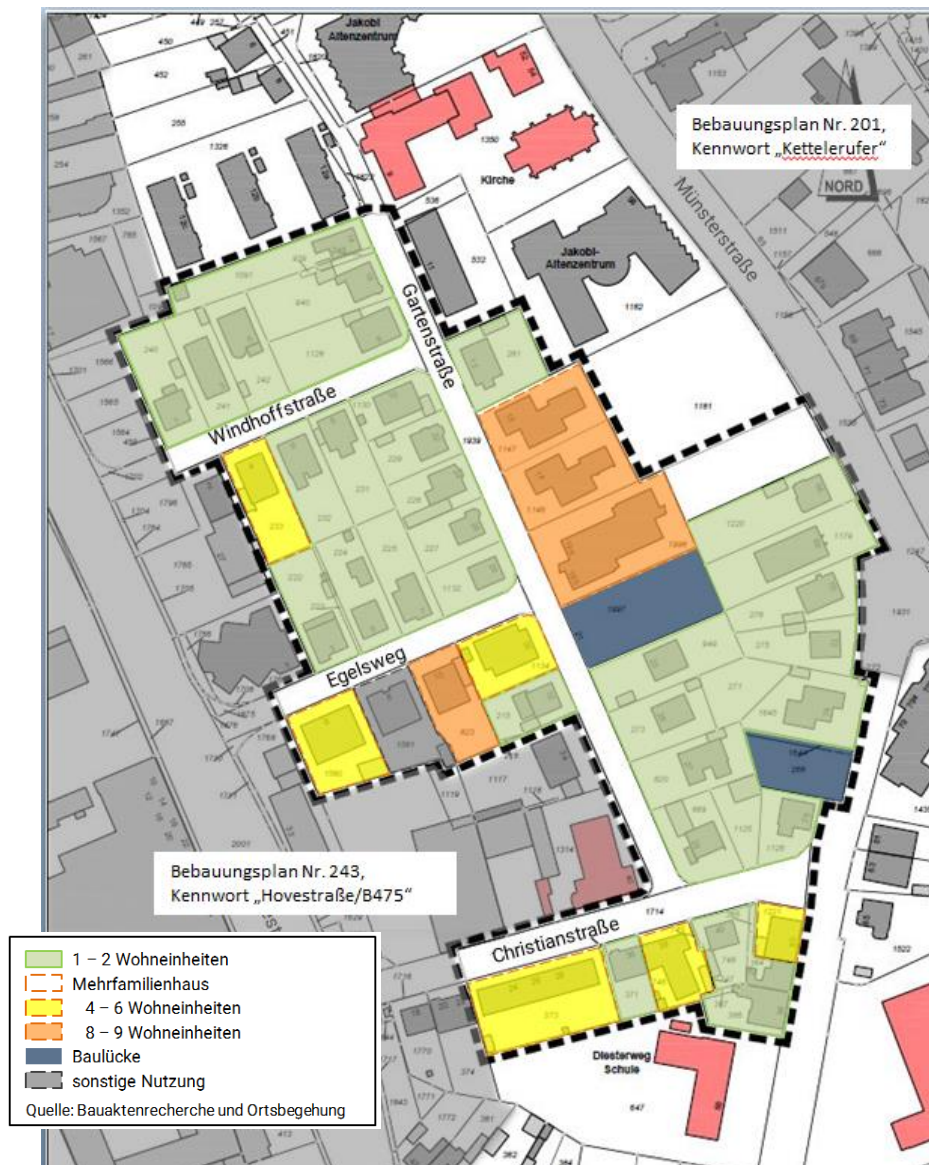
- Im *nord-östlichen Bereich der Gartenstraße* liegt eine strukturelle Veränderung vor. Hier befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu acht Wohneinheiten pro Gebäude. Dieser Bereich ist besonders zu bewerten, da die Gebäude mit ihren vielen Wohneinheiten das Maximum an Ausnutzung im Gebiet markieren und einen deutlichen Kontrast zum umliegenden Bestand darstellen. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Grundstücksausnutzungen wirkt dieser Bereich im Gesamtbild heterogen und regelrecht maßstabssprengend. Das freie Baugrundstück zwischen Gartenstraße 19a und b und Gartenstraße 23 würde aufgrund der enormen Größe gem. § 34 BauGB eine ähnliche Mehrfamilienhausbebauung zulassen.
- Eine ähnliche Bebauung ist am *südlichen Egelsweg/westliche Gartenstraße* vorhanden. Hier wird die kleinteilige Wohnbebauung durch Mehrfamilienhäuser mit vier bis neun Wohneinheiten pro Gebäude aufgebrochen. Durch ihre Höhe und Grundstücksausnutzung wirkt die aufgelockerte Gebietsstruktur gestört; die maximale Ausnutzung der Grundstücke ist nahezu erreicht.
Das Parken kann in den beiden zuvor beschriebenen Bereichen nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück abgewickelt werden, weshalb hier der öffentliche Straßenraum vermehrt als Parkraum dient.
- Der Bereich *südliche Christianstraße* gliedert einen weiteren Teilbereich des Untersuchungsgebiets. Aufgrund ähnlicher Höhenverhältnisse und Geschossigkeit der Gebäude wirkt dieser Bereich homogen. Die Wohneinheiten in diesem Bereich liegen zwischen einer und vier Wohneinheiten pro Gebäude. Das Parken findet hier ebenfalls vermehrt im Straßenraum statt.
- Der Bereich *Kreuzung Christianstraße/Münsterstraße* ist als kleinteiliger Einzelbereich zu sehen. Auffällig sind hier die hohen Gebäude. Aufgrund der zwei Vollgeschosse inklusive Dachnutzung wirken die Gebäude größer und voluminöser als die angrenzenden Häuser. Die Gebäude haben zwischen zwei und sechs Wohneinheiten. Das Parken wird mehrheitlich auf dem eigenen Grundstück abgewickelt.

Die Straßen im Gebiet wurden aufgrund des ursprünglich geringen Verkaufsaufkommens (Ein- und Zweifamilienhausstruktur) im Allgemeinen als Anliegerstraßen angelegt. Daher besteht im öffentlichen Straßenraum nur bedingt die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen.

Das Plangebiet wird durch angrenzende Nutzungen und Gebäude beeinflusst. Im Nord-Osten grenzen die Jakobi-Kirche, das Jakobi-Altenzentrum und das Jakobi-Altenwohnheim an das Plangebiet. Diese Gebäude beeinflussen sowohl durch ihre Größe als auch durch ihre Nutzung das Gebiet rund um die Gartenstraße. Entlang der östlich angrenzenden Münsterstraße befinden sich kleingewerbliche Nutzungen und öffentliche Einrichtungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Münsterstraße verursachen. Darüber hinaus grenzt das Jakobi-Krankenhaus süd-östlich an das Plangebiet, welches wegen seiner speziellen Fachabteilungen von überregionaler Bedeutung ist. Im Süden befindet sich die ehemalige Diesterweg-Schule. Diese grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird derzeit von einem privaten Bildungsträger genutzt. Das an der süd-westlichen Gartenstraße befindliche Gebäude der ehemaligen Polizeistation Rheine prägt das Gebiet – in den nach § 34 BauGB zu prüfenden Kriterien Gebäudehöhe, Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche – und beeinflusst dadurch besonders die Bebauung des südlichen Egelswegs. Die ehemalige Polizeistation wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 243, Kennwort „Hovestraße/B481“ planungsrechtlich abgedeckt. Dieser wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118, Kennwort „Gartenstraße“ mitaufgenommen. Westlich des Plangebiets befindet sich mit der Hovestraße/Bundesstraße B 481 eine

vielf befahrene Ortseinfahrtsstraße von überregionaler Bedeutung. Diese bildet eine wichtige überörtliche Nord-Süd-Verbindung in die Innenstadt und übernimmt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße.

Planungsrechtlich wird die Umgebung des Plangebiets unterschiedlich geregelt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 243, Kennwort: „Hovestraße/B481“ an das Plangebiet „Gartenstraße“. Dieser weist ein Mischgebiet für die östliche Bebauung an der Hovestraße aus. Dieses Mischgebiet grenzt an die westliche Bebauung der Windhoffstraße, des Egelswegs und der Gartenstraße. Im Osten setzt der angrenzende Bebauungsplan Nr. 201, Kennwort: „Kettelerufer“ mit der 4. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet für das Gebiet östlich der Münsterstraße fest. Beide rechtskräftigen Bebauungspläne enthalten keine Regulierungen zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude. Für die restlichen angrenzenden Bereiche bestehen keine Bebauungspläne, sodass planungsrechtlich der § 34 BauGB gilt.



4.2 Infrastruktur und Versorgung

Die Innenstadt von Rheine beginnt knapp 150 m nördlich des Plangebietes. Als zentraler Versorgungsbereich bietet die Innenstadt ein umfangreiches Versorgungsspektrum. Entlang des Kardinal-Galen-Rings in westlicher Richtung befinden sich in fußläufiger Entfernung ein Lebensmitteldiscounter und ein Bio-Lebensmittelmarkt. Im Plangebiet selbst sind keine Nahversorger ansässig.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich soziale Einrichtungen wie die Jakobi-Kirche, das Jakobi-Altenzentrum und das Jakobi-Krankenhaus. Besonders das Jakobi-Krankenhaus mit den Schwerpunkten für Akutgeriatrie und Palliativmedizin hat eine überörtliche Bedeutung. Darüber hinaus sind angrenzend an der Hovestraße (Bundesstraße B 481) und an der Münsterstraße gewerbliche Nutzungen und öffentliche Einrichtungen angesiedelt. An der Ecke Christian-/Gartenstraße befindet sich die ehemalige Polizeistation Rheines, welche nach ihrer Aufgabe zuletzt als Asylunterkunft genutzt wurde. Seit Anfang 2018 ist das Gebäude leerstehend.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Der Änderungsstandort weist als Bodentyp Plaggenesch auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine bedeutende Mächtigkeit bei guter Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Gartenstraße mehr als 7,0 m und fällt westlich sowie östlich auf mehr als 5,0 bis 6,0 m ab. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf: es fällt leicht von Nord nach Süd. Im Norden von 39,49 m und über 39,85 m NHN an der Ecke Gartenstraße/Egelsweg. Im Westen an der Ecke Münsterstraße/Christianstraße fällt das Gelände minimal auf 39,33 m NHN.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut; die verbliebenen Baulücken werden überwiegend als Wohngärten genutzt. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und/oder Bäumen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind; die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

4.6 Immissionen/Emissionen

Östlich des Plangebietes liegen die vielbefahrene Bundesstraße B 481 (Hovestraße) und die Bahnstrecke Emden-Münster bzw. Hengelo-Osnabrück. Von diesen Verkehrswegen wirken

Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Abgesehen davon ist das Plangebiet von Wohnbauflächen (Norden, Osten und Süden) und einer Mischgebietsfläche im Westen umgeben. Von diesen Nutzungen gehen weitere Geräuschimmissionen aus, die das Plangebiet jedoch nicht unzulässig belasten.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich Altlasten aufweist.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 sind keine Baudenkmäler vorhanden; Auch Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren dient dem Ziel, die vorhandenen Strukturen des nahezu vollständig bebauten Plangebiets zu sichern und die städtebauliche Dichte zu steuern. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung wird weiterhin angestrebt, jedoch soll sie in geordnete und verträgliche Bahnen gelenkt werden.

Gegenwärtig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich nach § 34 BauGB. Die sich aus dieser Rechtsvorschrift ergebenden Vorgaben bezüglich der Lage von Vorhaben auf den Grundstücken, der Gebäudehöhen, der Grundfläche der Gebäude und der Geschossigkeit sind ausreichend und haben bislang kein Planungserfordernis nach sich gezogen. Vor dem Hintergrund der nunmehr erkennbaren Konfliktrichtigkeit von Vorhaben bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten soll im Sinne der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung lediglich die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans geregelt werden, da hier die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht greifen. Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheit je Wohngebäude wird dabei je nach Lage und Vorprägung abgestuft.

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt. Das Gebiet kann entsprechend der städtebaulichen Prägung und der Zielsetzung in zwei Bereiche gegliedert werden. Die Bereiche zwischen westlicher Gartenstraße mit den Stichen Windhoffstraße und nördlicher Egelsweg und das Karree östliche Gartenstraße/nördliche Christianstraße/westliche Münsterstraße sind überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Die Grundstücke weisen relativ große Gartenflächen auf, die Gebäude sind z.T. hoch, jedoch überwiegend nur mit einer Wohneinheit ausgestattet (Stadtvilla). Die Bereiche nord-östliche Gartenstraße, südlicher Egelsweg sowie südliche Christianstraße bilden mit ihren Mehrfamilienhäusern den zweiten Bereich. Hier sind die vorherrschenden Attribute die maximale Ausnutzung der Grundstücke und die erhöhte Anzahl an Wohneinheiten.



Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept formuliert unterschiedliche Zielsetzungen für die beiden Bereiche. Im zuerst genannten Bereich soll die vorliegende homogene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus gesichert werden. Hier zielt das Konzept auf die Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und Homogenität der Bebauung ab.

In den zweitgenannten Bereichen wird eine Anzahl von maximal sechs Wohneinheiten bzw. an einigen Grundstücken der nord-östlichen Gartenstraße maximal acht Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür sind die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser bzw. die bestehende Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Diese Bebauung wirkt sich aktuell bereits auf die umliegende Gebäudestruktur aus. Sie soll in Zukunft auf eine städtebaulich verträgliche Anzahl reguliert werden. Die Anzahl von maximal sechs bzw. acht Wohneinheiten je Wohngebäude wird dabei als eine verträgliche städtebauliche Dichte für das Plangebiet erachtet.

Die Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts führt dazu, dass eine weitere Überformung der schützenswerten städtebaulichen Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebiets durch Mehrfamilienhäuser vermieden wird. Dadurch wird die aufgelockerte Struktur des Gebietes geschützt und die vorherrschende Bebauung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gewahrt. Weitere negative Auswirkungen, wie verkehrliche Probleme und soziale Spannungen, sollen dadurch entgegengewirkt werden.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Auf detaillierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung, wie

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung
- und sonstige Hinweise

wird verzichtet.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich richtet sich nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen.

7 Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

Aus der Bebauung von Baulücken oder „Abbruchgrundstücken“ in klassischen Einfamilienhausgebieten resultieren insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern erhebliche Spannungen. Wie aktuelle Beispiele zeigen, entstehen bei zweigeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse. Im Ergebnis werden i.d.R. drei Ebenen mit separaten Wohnungen gebaut. Im Gegensatz zum ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus sind beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen/Loggien üblich. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, diese jedoch aufgrund von erdgeschossig angelegten Terrassen nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude in „Baulücken“ entstehen, oder auf Grundstücken, die vorher mit einem Einfamilienhaus bebaut waren.

Ein weiteres Problem von Nachverdichtung in bestehenden Ein-/Zweifamilienhausgebieten ist der Verkehr, da die KFZ-Belastung und der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum steigen. Auf Grundstücken von Ein-/ Zweifamilienhäusern wird i.d.R. mehr als ein Stellplatz angelegt (z.B. Stellplatz vor der Garage). Die Straßen von Einfamilienhausgebieten sind entsprechend nicht für einen größeren Parkraumbedarf ausgelegt. Bei Mehrfamilienhausgrundstücken wird hingegen zumeist nur der unbedingt notwendige Stellplatznachweis erfüllt – aktuell ein Stellplatz je Wohneinheit. Dies entspricht jedoch nicht dem realen Stellplatzbedarf. Der zusätzliche Bedarf wird in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Die beschriebenen, mit einer Nachverdichtung einhergehenden Probleme haben sich in den letzten fünf Jahren auf dem Gebiet der Stadt Rheine deutlich verschärft. Ein Grund hierfür ist die niedrige Zinslage, durch welche die Wohnbaulandnachfrage stark gestiegen ist. Das bestehende Bauplatzangebot kann die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken nicht befriedigen. Im Ergebnis werden Grundstücke rar und teuer. Investoren versuchen daher verstärkt, Grundstücke im Bestand aufzukaufen und diese bestmöglich auszunutzen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (s. Kap. 5) und damit zur Vermeidung der zuvor genannten Probleme werden für das Plangebiet Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. Diese zielen sowohl auf die Sicherung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes als auch auf eine Steuerung der städtebaulichen Dichte ab.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1998 deckt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB neben einer absoluten auch eine relative Festsetzung durch eine Verhältniszahl

(BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97). Anders als durch eine absolute Zahl, die auf die Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur abzielt, kann durch eine relative Zahl die Wohn- und Bevölkerungsdichte eines Gebietes gesteuert werden. Im Ergebnis kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Schluss, dass die Festsetzung „vielmehr so bestimmt werden [muss], dass für jeden Bauwilligen mit der Festsetzung feststeht, wieviel ‚Wohnungen in Wohngebäuden‘ er auf seinem Baugrundstück errichten darf“ (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97 – juris Rn. 18).



Städtebauliches Konzept im Detail

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- A) Im Gebiet 1 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten.

Der städtebauliche Charakter des Gebietes 1 wird geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Garten- und Freiflächen. Mit der Festsetzung wird das Ziel

verfolgt, diesen Charakter zu bewahren und die vorhandene homogene städtebauliche Struktur als Qualität zu erhalten. Ein weiteres „Hineindrängen“ von den Maßstab der Bebauung sprengenden Mehrfamilienhäusern, die die kleinteilige Prägung des Gebietes mit seinen charakteristischen Strukturen gefährden würden, soll durch die getroffene Festsetzung verhindert werden. Mit dem Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser einher geht eine „Unruhe“ durch eine erhöhte Verkehrsfrequenz, die sich auch in einem erhöhten Parkdruck im öffentlichen Raum niederschlägt. Zudem werden bei Mehrfamilienhäusern üblicherweise nahezu sämtliche Frei- und Grünflächen für Stellplätze und Garagen beansprucht, mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird somit auch die Wohn- und Wohnumfeldqualität gesichert. Positiv auf diese wirkt sich auch die angestrebte Bewohnerstruktur aus. Sowohl Einfamilien- als auch Doppelhäuser werden überwiegend von den Eigentümern bewohnt, mit positiven Auswirkungen auf die Pflege und Gestaltung des Umfelds. Durch die Festsetzung wird somit nicht nur die Gebäude-, sondern auch die Bewohnerstruktur gesichert. Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt nicht, da vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt werden. Die bestehenden Gebäude mit mehr als den zuvor genannten Wohneinheiten unterliegen dem Bestandsschutz.

Die unbebauten Grundstücke zwischen der Gartenstraße 19a und b und 23, der Münsterstraße 74 und 78 sowie die Teilfläche der Freifläche zwischen der Münsterstraße 58 und 66 (aktuelle Nutzung Gartenfläche des Jakobi-Altenzentrums) haben trotz ihrer Grundstücksgröße die gleichen Festsetzungen von maximal zwei bzw. vier Wohneinheiten je Gebäude erhalten. Dies begründet sich durch den notwendigen Schutz der angrenzenden, kleinteiligen Bestandsbebauung, welcher eine besondere Bedeutung zugesprochen werden muss. Die Größen der unbebauten Grundstücke lassen ohne weiteres Doppelhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zu und bilden damit einen schonenden Übergang zwischen kleinteiliger Ein-/Zweifamilienhausbebauung einerseits und großflächiger Mehrfamilienhausbebauung bzw. einer intensiveren Grundstücksausnutzung andererseits.

Da eine bauliche Erweiterung des Jakobi-Altenzentrums auf der Freifläche zwischen Münsterstraße 58 und 66 nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Teil dieser Freifläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden. Nach § 34 BauGB wäre eine großflächige Bebauung möglich, die wiederum nah an den kleinteiligen Bestand der Münsterstraße heranrücken würde. Es wird somit eine Art Puffer gebildet, der den Konflikt zwischen kleinteiligem Bestand und möglicher großflächiger Bebauung bzw. intensiverer Nutzung entschärft. Eine Erweiterung des Altenwohncentrums bzw. die Nutzung des Grundstücks für das Altenwohnen wäre trotz der aufgestellten Festsetzungen möglich.

B) Im Gebiet 2 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 120 m² Grundstücksfläche zulässig, insgesamt jedoch maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaus.

Zur Regulierung der Wohndichte und Minimierung der damit einhergehenden negativen Folgen für das Wohngebiet, u.a. hinsichtlich Versiegelung und Verkehr, wird neben der absolut zulässigen Zahl der Wohneinheiten eine relative Festsetzung für das Gebiet 2 getroffen. In Wohngebäuden darf je 120 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden. Die Zahl begründet sich aus dem Bestand, der bei den Mehrfamilienhäusern durchschnittlich je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 119 m² aufweist. Neben der relativen wird zusätzlich eine absolute Festsetzung in Form einer maximalen Obergrenze je Wohngebäude gesetzt, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung der Kleinteiligkeit der Bebauung zu deckeln und eine deutlich über den Bestand hinaus gehende Bevölkerungsdichte zu vermeiden. Zudem soll der städtebauliche Charakter dieses nur mäßig verdichteten Plangebiets gewahrt werden. Insbesondere die Neubebauung auf Bestandsgrundstücken soll sich in die kleinteilige Bebauung der Umgebung einfügen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die absolute Grenze bei sechs Wohneinheiten

je Wohngebäude festgesetzt. Dies wird städtebaulich als eine verträgliche Anzahl für die Nachverdichtung und Ausnutzung der Grundstücke angesehen.
Die bestehenden Gebäude mit mehr als die sechs Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

C) Im Gebiet 3 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 110 m² Grundstücksfläche zulässig, insgesamt jedoch maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaus.

Das Gebiet 3 besteht aus einer Teilfläche östlich der Gartenstraße. Diese ist ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Alle Gebäude finden sich an der Gartenstraße im östlichen Bereich und haben zwischen sieben und acht Wohneinheiten. Wie im Gebiet 2 wird zur Steuerung der städtebaulichen Dichte eine relative Festsetzung getroffen. Je 110 m² Grundstücksfläche wird eine Wohneinheit als gebietsverträglich und zulässig angesehen. Die Zahl ist am Bestand orientiert, der im Durchschnitt der betrachteten Grundstücke je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 109,5 m² aufweist. Entsprechend der vorherigen Festsetzung wird auch im Gebiet 3 zusätzlich eine absolute Obergrenze festgesetzt, die sicherstellen soll, dass bei großen Flächen ein den bisherigen Charakter sprengendes Dichtemaß nicht überschritten wird. Zudem soll durch die Festsetzung einer absoluten Obergrenze die trotz dichter Bebauung bestehende Kleinteiligkeit der Bebauung gewahrt werden. Für die dicht bebauten Grundstücke wird eine Obergrenze je Wohngebäude von maximal acht Wohneinheiten festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich am Durchschnitt der im Gebiet 3 vorhandenen Wohneinheiten der Gebäude von 7,75. Aus städtebaulicher Sicht wird eine darüber hinaus gehende Nachverdichtung im zu betrachtenden Gebiet nicht befürwortet.

Im Ergebnis trägt die Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude einerseits dazu bei, einen Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Rheine zu leisten. Für nahezu alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit zur Nachverdichtung. In diesem Sinne wird auch der Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen. Andererseits wird auch dem Interesse der Anwohner Rechnung getragen, indem der kleinteilig geprägte Bereich mit seinen Qualitäten geschützt und die Nachverdichtung verträglich gesteuert wird. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass es an anderen Stellen im Stadtgebiet Möglichkeiten zur konfliktfreien Ansiedlung von Geschosswohnungsbau gibt. Mit den Festsetzungen wird weiterhin ein harmonisches Einfügen in die nähere Umgebung bzw. den Bestand sichergestellt.

8 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Windhoffstraße, den Egelsweg und die Christianstraße, welche direkt auf die Hovestraße/Bundesstraße B 481 münden. Diese bietet als örtliche und regionale Hauptverkehrsstraße den Anschluss an weitere lokale und überregionale Destinationen. Darüber hinaus liegt der Kardinal-Galen-Ring nördlich des Plangebietes, welcher ebenfalls Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine bietet.

Durch die angrenzende Münsterstraße – östliche Grenze des Plangebietes – verläuft die Buslinie C8 des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit den Haltestellen „Jakobi-Altenheim“ und „Jakobi-Krankenhaus“ zwei unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anschlusspunkte an den ÖPNV. Entlang der Hovestraße/Bundesstraße B 481 verläuft überdies die Buslinie C7 mit der Haltestelle „Gartenstraße“. Diese grenzt ebenfalls unmittelbar an das Plangebiet an. Über diese Haltestellen sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt und der Hauptbahnhof der Deutschen DB zu erreichen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

9 Emissionen/Immissionen

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine nennenswerte Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet 1 auf mehr als zwei Wohneinheiten ebenfalls nicht mehr möglich sein wird.

10 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

11 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben (insbesondere überbaubare Flächen); es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

12 Kosten der Planung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls und der Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen. Die Planungskosten werden deshalb von der Stadt Rheine übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Realisierung der Planung.

13 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft der Änderung werden die Vorgaben des Bebauungsplans bzgl. der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens entgegenstehende Anträge gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten.

14 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 118 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Darüber hinaus darf die Aufstellung nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden.

Durch die Inhalte des vereinfachten Bebauungsplanes wird die Eigenart des Gebietes nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiter nach den Vorgaben, die sich aus der Gebäudestruktur des Plangebietes ergibt. Das Einfügen bezieht sich dabei insbesondere auf die Art der Nutzung, die Geschossigkeit, die Grundfläche von Gebäuden und die Lage von Vorhaben auf dem Grundstück. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium bei der Überprüfung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Der Inhalt des einfachen Bebauungsplanes – Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten – ist bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, kein Prüfkriterium. Mit dieser Vorgabe wird jedoch die gegenwärtige Struktur des überplanten Bereiches nicht verändert, sondern die vorhandene Bauform gesichert. Damit wird insgesamt der Beurteilungsmaßstab entsprechend der gesetzlichen Vorgabe nicht wesentlich geändert.

Mit den o.g. Inhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Gartenstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in

der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Aufstellung des Bauleitplanes gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

15 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	21. 11. 2018
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	21. 11. 2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	Vorauss. IV. Quartal 2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Vorauss. IV. Quartal 2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vorauss. I. Quartal 2019
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. I. Quartal 2019
Rechtskraft	Vorauss. II. Quartal 2019

16 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Der entsprechende Verfahrensschritt ist noch nicht durchgeführt worden. Es können deshalb noch keine Ergebnisse dargestellt werden.

Rheine, 07. November 2018

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat