

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 200 Kennwort: "Grosfeldstraße"

- Entwurf -

Dr. Ing. Ernst Kratzsch

Stadtbaurat i.R. | Vorstand DASL | Mitglied aknw

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 28.11.2018



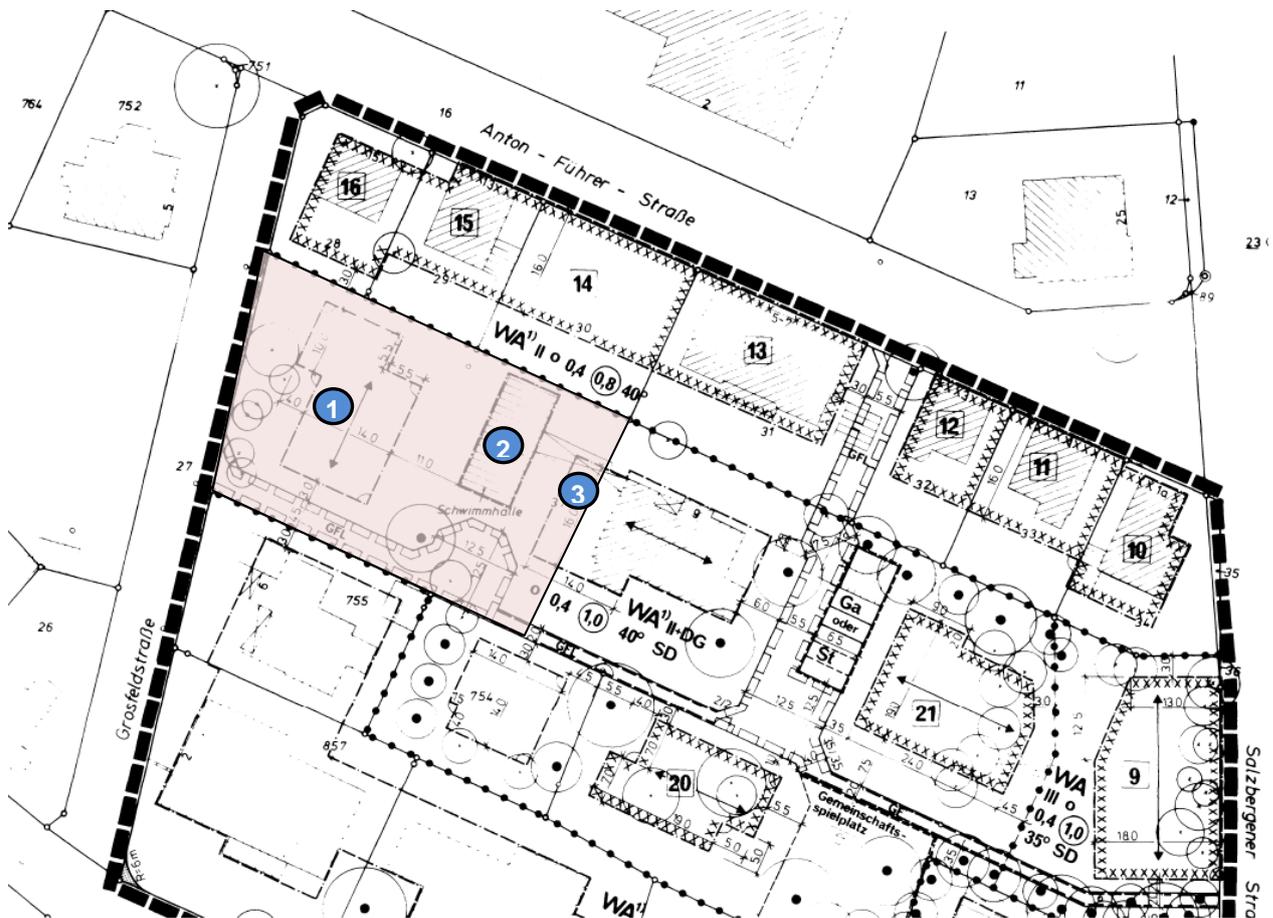
Inhaltsverzeichnis

I.	ANLASS ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
II.	WESENTLICHE ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
III.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	5
IV.	LAGE IM STADTGEBIET UND GELTUNGSBEREICH	5
V.	UMWELTBELANGE.....	5
VI.	VER- UND ENTSORGUNG.....	6
VII.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	6
VIII.	IMMISSIONEN / EMISSIONEN.....	7
IX.	KAMPFMITTEL, ALTLASTEN UND BODENDENKMÄLER.....	7
X.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN	7
XI.	BESCHLEUNIGTES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB.....	8
XII.	KOSTEN DER PLANUNG	9
XIII.	UMSETZUNG UND REALISIERUNG DER PLANUNG.....	9
XIV.	VERFAHRENSÜBERSICHT – ABLAUF UND DATEN	9
XV.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	10

I. Anlass zur Bebauungsplanänderung

Durch Erbregelungen ist das Flurstück 1414, Flur 122, Gemarkung Rheine-Stadt in der Grosfeldstraße dem heutigen Eigentümer in einer Größenordnung von 1 800 qm, übereignet worden. Die Baurechte für das Grundstück ergeben sich aus dem für diesen Teilbereich zur Änderung der Planungsvorgaben beantragten Bebauungsplan Nr. 200, Kennwort „Grosfeldstraße“.

Der rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 sieht drei Baurechte in Form von Baufenstern auf dem Grundstück mit einer Fläche von ca. 600 - 700 qm vor. Sie sind für eine aus heutiger Sicht angemessene und städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des stadtzentral gelegenen Baugrundstückes ungünstig festgesetzt.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 mit Kennzeichnung der heutigen Baufelder

Ein erstes Baufenster **1** liegt entlang der Grosfeldstraße auf der westlichen Seite des Grundstückes. Es hat eine Gesamtgröße knapp 300 qm, zwingt aber durch einen Versprung des Baufeldes im Norden und einer Ausparung (5,5 x 5,5 m) den Bauherren, das mögliche Bauvorhaben sehr weit nach Süden zu positionieren. Eine Bebauung im nördlichen Grundstücksteil mit wünschenswerter Ausrichtungsmöglichkeit nach Süden wird dadurch behindert.

Ein zweites, auf dem Planänderungsgrundstück gelegenes Baufenster **2** von 120 qm Größe umschließt ein zuletzt dort gelegenes privates Schwimmbad. Das Schwimmbad ist renovierungsbedürftig und wird demnächst abgerissen. Für eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung ist dieses Baufenster kaum nutzbar und behindert somit die angestrebte angemessene Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes.

Ein drittes Baufenster **3** am östlichen Rand des Grundstückes ermöglichte dem Haus auf dem Nachbargrundstück eine Erweiterung, die jedoch nicht zum Tragen kam. Stattdessen kam es an dieser Stelle zu einer Grundstücksteilung. Nach der Teilung verblieben noch ca. 70 qm des damals festgesetzten Baufeldes auf dem zur Änderungsplanung vorgesehenen Grundstück. Dieses Baufeld ist überlagert von Abstandsflächen, die zum Nachbargrundstück einzuhalten wären. Es ist daher praktisch nicht nutzbar.

Die drei heutigen Baufenster auf dem Plangrundstück erlauben letztlich keine städtebaulich nach heutigen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Grundstückes. Das insgesamt große Grundstück kann durch die bisherigen Baufeldfestsetzungen nur unverhältnismäßig eingeschränkt bebaut werden.

Die mit der Planzeichnung vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ist daher beabsichtigt.

II. Wesentliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des Plangrundstückes verfolgt im Grundsatz die Ziele des bestehenden Bebauungsplanes unverändert weiter. Lediglich für das eine, sehr große Plangrundstück sollen die dort bislang bestehenden Baufelder wie in der Planzeichnung dargestellt neu geordnet bzw. überplant werden. Das 1.800 qm große Plangrundstück soll im Zuge der vom Eigentümer beantragten 1. Bebauungsplanänderung aus den eingangs genannten Gründen und im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung so mit Baufeldern versehen werden, dass auf Dauer zwei Grundstücke geteilt und getrennt bebaut werden können. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird für die zukünftigen Baufelder auf ein maximal zulässiges Maß begrenzt. Damit soll im Zuge der Neuordnung einer Sicherstellung der für das Wohnviertel städtebaulich angemessenen und verträglichen Wohndichte Rechnung getragen werden. Des Weiteren wird die Kubatur durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- wie Firsthöhen gefasst. Diese Regelungen zielen darauf ab, dass nicht unangemessen zu Lasten der Umgebung neue, zu hohe und „überdimensionierte“ Gebäude oder Wohneinheiten entstehen. Auch der in diesem Quartier geführten Diskussion über das Stellplatzangebot auf den Grundstücken oder die Parkplätze im öffentlichen Raum wird durch diese Beschränkungen entsprochen.

Eine weitere Änderung ist bezüglich des im Ursprungsbebauungsplan noch vorgesehenen Stichweges vorgesehen. Der derzeitige Rechtsplan sieht noch vor, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf der südlichen Seite des Grundstückes einschließlich Wendehammer verläuft. Diese Festsetzung erfolgte ursprünglich, um die Erschließung des hinterliegenden, östlich angrenzenden Bereiches sicherzustellen. Im Zuge der Bebauung dieses Bereiches, haben die damaligen Bauherren jedoch nicht auf den festgesetzten Erschließungsstich zurückgegriffen. Alternativ haben sie die Möglichkeit genutzt, eine Erschließung für die damals errichteten Wohngebäude von der Anton-Führer-Straße herzustellen. Insofern hätte die auf dem für die Planänderung vorgesehenen Grundstück vorgesehene Erschließungsfläche (im Bebauungsplan eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) heute nur noch Bedeutung für das in Rede stehende Grundstück.

Der Antragsteller des Plangrundstückes beabsichtigt jedoch seine Erschließung auf der nördlichen Seite des Grundstückes durchzuführen. Dort soll eine Zufahrt angelegt werden, die die große Randbepflanzung zu den Nachbargrundstücken erhält und parallel zur Grundstücksgrenze bis zum hinteren Grundstücksteil führt. Die Aufhebung des alten Erschließungsstiches ist daher beabsichtigt.

Im Süden können mit der neu geplanten Aufteilung die Beete, Sträucher und Bäume sowie die Gartenanlagen erhalten bleiben. Langfristig kann dann die Parzellierung so ausgebildet werden, dass die Erreichbarkeit des hinteren Grundstückes sichergestellt und die Bebauung und Nutzung des dann vorderen Grundstückes getrennt davon möglich ist.

Für die im Ursprungsplan noch vorgesehene Fortführung des Erschließungsstiches mit einem Weg zu einer durchgängigen Wegeverbindung zwischen der Grosfeldstraße und der Salzbergener Straße wird nach heutigem Ermessen kein Erfordernis mehr gesehen. Einer solchen Umsetzung stehen die inzwischen erfolgten Privatnutzungen der ehemals veranschlagten, aber letztlich nie umgesetzten Wegeflächen als Belange entgegen.

III. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Änderungsplanung entspricht dieser Vorgabe.

Ausgangssituation beim rechtskräftigen Bebauungsplan

Am 21. 11.1986 erfolgte der Satzungsbeschluss für den derzeit geltenden Ursprungsbebauungsplan und wurde dieser rechtskräftig. Wesentliches Ziel dieses Planes war die Verdichtung der bestehenden Bebauung dieses Wohngebietes durch Nutzung noch bestehender Freiflächen. Gleichzeitig sollte der bebaute Bereich unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen planungsrechtlich verfestigt werden.

Der Bebauungsplan setzte ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Ausnutzung war durch die klassischen Festsetzungen GRZ (0.4) und GFZ (1.0) sowie die Ausweisung von Baufestern geregelt. Dazu trat die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschoße (II + DG) und eine Festsetzung der Dachform (Satteldach). Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet eine Festlegung der Firstrichtung in Nord-Süd Richtung.

IV. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rand der City, westlich der Salzbergener Straße in geschlossener Ortslage. Die vorhandenen Straßen sind vollständig ausgebaut und beidseitig – bis auf einzelne Baulücken - mit Häusern bebaut. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes liegt der Schulkomplex des Gymnasium Dionysianum. Westlich des Plangebietes befindet sich das Alfonsushaus. Die größeren, früher bestandenen Freiflächen benachbart zum Änderungsbereich, wurden nach dem damaligen Bebauungsplan maßvoll nachverdichtet. Lediglich das rund 1.800 qm große Grundstück an der Großfeldstraße verblieb zuletzt als unbebautes, allein mit einem privat genutzten Hallenbad besetztes und sonst als Hausgarten genutztes Grundstück.

V. Umweltbelange

Die Änderungsplanung dient der beabsichtigten Nachverdichtung, mit welcher dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden entsprochen wird (vgl. § 1 a BauGB).

Auf dem Grundstück und entlang der Grundstücksgrenzen bestehen und bestanden vor einer zwischenzeitlich erfolgten teilweisen Gartenauflösung Anpflanzungen verschiedener typischer Garten- und Ziergehölze. Die Gartenbereiche müssen neu geordnet werden und fallen

künftig kleiner aus. Eine imposante Eiche, die auch im bestehenden Bebauungsplan unter Schutz gestellt ist, soll dabei jedoch erhalten bleiben. Sie wird im Änderungsbebauungsplan weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 4 gelten bei der beabsichtigten Änderung die zu erwartenden Eingriffe, „als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Klimatisch werden aufgrund der kleinteiligen Änderung des bestehenden Bebauungsplans keine nennenswerten Veränderungen oder Beeinträchtigungen erwartet; es wird jedoch eine Bebauung mit südausgerichteten Gärten und möglicher optimaler Dach- und Gebäudeausrichtung zur Sonne ermöglicht.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), die für dieses Grundstück durchgeführt wurde, kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Grosfeldstraße“ der Stadt Rheine ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Anwendung einer Bauzeitenregelung den Gebäudeabbruch und die Rodung und Entfernung von Gehölzen betreffend (europäische Vogelarten und Feldsperling), risikomindernder Maßnahmen (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF- Maßnahmen (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) zulässig. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.“

Quelle: Siehe beiliegendes Fachgutachten durch Ökoplanung Münster, v. 23.07.2018

VI. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den öffentlichen Straßen ausreichend dimensioniert vorhanden. Der Eigentümer plant die Erschließung der beiden möglichen Grundstücke durch eine private Erschließungsfläche auf der nördlichen Seite des Grundstückes entlang der Grenze. Dort können die ergänzend erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Die Ver- und Entsorgung aller Grundstücke durch die Leistungen der Stadtwerke und des technischen Betriebes sind sichergestellt.

VII. Verkehrliche Erschließung

Bisher sah der Bebauungsplan vor, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der südlichen Seite des Grundstückes einschließlich Wendehammer verläuft. Dieser ist nach heutigem Ermessen nicht mehr notwendig, da die anderen Gebäude im Baugebiet bereits erschlossen sind. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ermöglichung eines Gehweges durch den ganzen Block bis zur Salzbergenerstrasse wurde zudem nie umgesetzt und würde heute eine nicht unerhebliche Grundstücksneuordnung bedingen. Von der Maschenweite der Verkehrsflächen wird diese Durchquerung des Blockes darüber hinaus auch als nicht notwendig angesehen. Dies auch deshalb, da die an anderer Stelle von der Anton Führer Straße erschlossene Sackgasse und die dort bestehende Nachbarschaft eine Art der sozialen Kontrolle schaffen, in dem sich die Anlieger wohl und sicher fühlen können. Dies würde bei einer weitergehenden, nicht erforderlichen Öffnung aufgegeben.

Der Antragsteller plant, seine Erschließung auf der nördlichen Seite des Grundstückes durchführen. Dort wird eine Zufahrt angelegt, die die große Bepflanzung des Randes des Grundstückes zu den Nachbargrundstücken erhält und parallel zur Grundstücksgrenze bis zum hinteren Teil führt. Dort liegt die Erschließung für eine nach Süden ausgerichtete Bebauung richtig. Im Süden können mit dieser Aufteilung die Beete, Sträucher und Bäume sowie die Gartenanlagen erhalten bleiben.

Die Erschließungsfläche wird als private Zufahrt ausgebaut und bietet die Möglichkeit das hintere Grundstück zu erreichen. Alle öffentlichen Straßen sind vorhanden und fertig ausgebaut.

Durch die neu aufgenommen Beschränkungen der Wohneinheiten pro Gebäude wird auch dafür Sorge getragen, dass die Zahl der Fahrzeuge von Bewohnern verträglich bleibt und ausreichend Stellplätze entsprechend der Bauordnung NRW auf dem Grundstück hergerichtet werden können. Somit ist nicht zu fürchten, dass die Fahrzeuge den heute schon beobachtbaren Parkdruck im Quartier erhöhen.

VIII. Immissionen / Emissionen

Probleme mit Immissionen und Emissionen auf dem Grundstück sind nicht bekannt und sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

IX. Kampfmittel, Altlasten und Bodendenkmäler

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des gesamten Planbereiches keine Bodendenkmal, Kampfmittelverdachts- oder Altlastenverdachtsbereiche bekannt. Das Geoinformationssystem der Stadt Rheine gibt keine Hinweise. Die bisherige Nutzung des Plangrundstückes als Hausgarten lässt hier ebenso keinen Verdacht aufkommen. Vor Baubeginn ist eine Sondierung beim Kampfmittelräumdienst anzufragen und durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Blindgänger aus dem zweiten Weltkrieg auf dem Grundstück bestehen und diese ggf. vorab beseitigt werden können. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung des Änderungsplanes aufgenommen. Auch wenn ein Bodendenkmalverdacht nachzeitigem Kenntnisstand nicht besteht, wird vorsorglich folgender Hinweis zu Bodendenkmälern aufgenommen:

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 – 591 8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist erforderlichenfalls das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

X. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Nahezu alle Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und gestalterische Festsetzungen) bleiben so, wie sie gegenwärtig gelten, unverändert erhalten (vgl. Planzeichnung). Bei der vorgenommenen Reduktion der bisherigen GFZ von 1,0 auf 0,8 ist das Grundstück noch immer angemessen bebaubar. Dem Ziel, die Nachverdichtung auf ein moderates, nachbarverträgliches Maß zu beschränken, wird entsprochen. Der Eigentümer hat einer Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude zur Regulierung der Wohndichte zugestimmt. Während im westlichen Baufeld an der Grosfeldstraße gelegen maximal bis zu 6 Wohneinheiten entstehen können sollen, sind für die Nachverdichtung des hinterliegenden Bereiches die möglichen Wohnungen für das Baufeld auf maximal zwei Wohnungen an dieser Stelle beschränkt zulässig. Die angegebenen Höchstmaße der zulässigen Wohneinheiten gelten sowohl bei einer Einzelhaus- wie auch bei einer Doppelhausbebauung, d.h. die Obergrenzen gelten auch bei einer Ausgestaltung des Baukörpers als Doppelhaus, so dass auch dann in Summe maximal nur 2 (hinterliegendes Baufeld) bzw. 6 Wohneinheiten

(Baufeld entlang der Grosfeldstraße) entstehen dürfen. Eine Festlegung der Kubatur mit maximal zulässigen Traufhöhen im Baufeld entlang der Straße auf 6,5 m Höhe und einem First bis maximal 11,20 m Höhe und 9,75 m maximal zulässiger Höhe im rückwärtigen Baufeld sorgen für eine städtebauliche Anpassung an die Umgebung und die örtlichen Verhältnisse. Sie ordnen die mögliche Nachverdichtung maßvoll.

Der Eigentümer wird die Erschließung mit der Zufahrt parallel zur nördlichen Grenze durchführen. Dort wird ein 5,0 Meter breiter Streifen für die Zufahrt ausgebildet. Damit ist es möglich, die Bepflanzung an der Grenze zu den nördlich angrenzenden Nachbarn zu erhalten. Durch diese Ausrichtung der Zufahrt ist eine optimale Eingangssituation ins Haus gegeben und möglich. Diese Positionierung erlaubt eine gute Orientierung der Gebäude zur Sonne. So ist ökologisches, klimagerechtes Bauen möglich.

Die Neugestaltung der Baufelder soll eine angemessene Ausnutzung und aus städtebaulicher Sicht verträgliche Nachverdichtung ermöglichen.

Das erste Baufenster bleibt so erhalten, wie bisher im Bebauungsplan vorgesehen. Lediglich die Einkerbung auf der nördlichen Seite soll entfallen. Es hat eine Größe von 340 qm.

Ein zweites Baufenster liegt in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Es hat eine Größe von rund 250 qm und erlaubt es, den großzügigen hinterliegenden Bereich baulich sinnvoll zu nutzen unter Beachtung der für dieses Baufeld auferlegten Beschränkungen.

Beide Baufenster haben einen Abstand von der nördlichen Grenze von 5,0 m, da auf dieser Seite die Zufahrt zum hinteren Grundstück liegt.

Die Dachform und -ausrichtung ist zukünftig nicht festgesetzt, weil aufgrund verschiedener in der Umgebung bereits vorkommender Dachformen und -ausrichtungen kein zwingendes Erfordernis dafür besteht und für die künftige Bebauung eine optimale Ausrichtung an der Sonneneinstrahlung möglich sein soll.

XI. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan 200 Grosfeldstrasse erfolgt aufgrund der mit ihr beabsichtigten Nachverdichtung mit Verweis auf § 13 a Abs. 1 BauGB und vor dem Hintergrund, dass bei der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Medien und den Anschluss an das Abwassersystem für die zwei zukünftigen Grundstücke keine Probleme zu erwarten sind, verfahrensmäßig im beschleunigten Verfahren. Entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. „§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung“ enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von unter 20 000 qm nicht überschritten wird.
- Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Die überschlägliche Prüfung muss zu der Einschätzung kommen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern - wie im vorliegenden Fall - alle diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann das beschleunigte Verfahren Anwendung finden und es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Beim vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelungen sollen bei der Änderungsplanung Anwendung finden.

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

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, wohl aber wird dem Artenschutz durch die erfolgte Artenschutzprüfung (Stufe I) und Hinweis auf die daraus resultierenden Anforderungen Rechnung getragen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und hat keine Hindernisse aufgezeigt, die eine bauliche Nutzung des Grundstückes einschränken (s. Kap. V).

XII. Kosten der Planung

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Eigentümer, der ein Fachbüro mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung beauftragt hatte. Kosten durch die Realisierung der Planinhalte entstehen der Stadt Rheine nicht.

XIII. Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben des Grundstückseigentümers des Grundstückes. Nach Anpassung des Planungsrechtes wird er sich mit der konkreten Bebauung und ihrer Umsetzung beschäftigen.

XIV. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss zur Durchführung der Änderung im beschleunigten Verfahren	Geplant 30. Januar 2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Möglich I. Quartal 2019
Vorberatung Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Möglich II. Quartal 2019
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheine	Möglich II. Quartal 2019
Rechtskraft	Möglich II. Quartal 2019

XV. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200, Kennwort „Grosfeldstraße“ wurde ausgearbeitet von:

Dr. Ing. Ernst Kratzsch
Stadtplaner Dr. Kratzsch
Beethovenstrasse 49
48431 Rheine

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200, Kennwort „Grosfeldstraße“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____._____ vorgelegen.

Rheine, _____._____
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 23. Juli 2018 durch Ökoplanung Münster