

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 123

Kennwort:  
"Ochtruper Straße Nordost"

- Entwurf -

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 10.01.2019

## Inhaltsverzeichnis

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

## I. Vorbemerkungen

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist ein in den Nachkriegsjahren entstandenes Wohnquartier in innenstadtnaher Lage. Unterschiedliche Formen von Ein- und Zweifamilienhäusern prägen das Gebiet mit ihrer ein- und zweigeschossigen, offenen Bauweise. Oftmals stehen die Gebäude auf großflächigen Grundstücken und lassen das Gebiet aufgelockert erscheinen. Aufgrund des Alters vieler 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.

Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß sehr oft eine intensivere Grundstücksausnutzung und folglich 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.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen wünschenswert, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange und die ursprüngliche Planungskonzeption bzw. gewachsenen Strukturen ausreichend berücksichtigt 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, Fußgän-

gerflächen, 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. 259/17) wurde am 13. September 2017 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Grundsatzbeschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren für das Wohngebiet nordöstlich der Ochtruper Straße einzuleiten.

Entsprechend dient der Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartieres. Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es deshalb, durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei, der aufgezeigten Entwicklung, die das klassische Ein-/Zweifamilienhausgebiet negativ beeinträchtigen könnte, entgegenzuwirken.

## **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nordseiten der Flurstücke 81, 84, 516, 517, 86 und 87 an der Königseschstraße, sowie das Flurstück 566 an der Hünenborgstraße,  
Im Osten: durch die Ostseite Beckeringstraße und Brechtestraße,  
Im Süden: durch die Südseiten der Flurstücke 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 und 635 an der Ochtruper Straße, sowie das Flurstück 117 an der Hünenborgstraße,  
im Westen: durch die Ostseite der Hünenborgstraße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 119 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

## **3 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Ochtruper Straße Nordost“ 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 Räumliche Einordnung**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Die überplante Fläche liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Schleupe, etwa 1.300 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 in offener Bauweise entstanden. Im nördlichen Teil des Plangebietes (Königseschstraße und Dapperstraße) sind z.T. villenartige, großflächige und architektonisch auffällige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken zu finden, die diesen Bereich aufgelockert wirken lassen. Der südliche Teil (Brechtstraße und Ochtruper Straße) ist durch höhere Gebäude und einer umfangreicheren Ausnutzung der Grundstücke geprägt. Ein- und Zweifamiliennutzung der Gebäude ist hier weiterhin vorherrschend, jedoch erscheint das südliche Plangebiet etwas kompakter. In den vergangenen Jahren ist die dominierende Gebäudestruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern in Teilen aufgebrochen und durch Mehrfamilienhäuser mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten (WE) ersetzt worden. Beispiele hierfür finden sich an der Brechtstraße 3 (4 WE) und 19 (6 WE) sowie der Ochtruper Straße 18 (7 WE).

Gewerbliche Nutzungen sind vereinzelt im Gebiet zu finden. Dabei handelt es sich mit einer Gärtnerei und zwei Einzelhändlern um wohnnutzungsverträgliches Gewerbe. Das Plangebiet ist zum Osten, Süden und Westen von weiteren Wohngebieten umgeben, deren Bebauungspläne allesamt eine Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festsetzen. Zum Norden erstreckt sich eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

Abgesehen von der Ochtruper Straße, die als Sammelstraße fungiert, wurden die Verkehrswege im Plangebiet aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der Ein- und Zweifamilienhausstruktur als Anliegerstraßen angelegt. Daher besteht im öffentlichen Straßenraum nur bedingt die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen.



*Schrägluftbild des Geltungsbereiches. Einige Baulücken sind bereits geschlossen (Stand: 2011)*

#### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Im Plangebiet selbst ist kein Nahversorger ansässig. Der nächste zentrale Nahversorgungsbereich liegt im Kreuzungsbereich Berbomstiege/Königseschstraße, etwa 500 m Luftlinie entfernt. Dort befindet sich als Magnet ein Lebensmittelvollsortimenter, der durch einen Getränkemarkt, eine Apotheke und ein Restaurant ergänzt wird. Die Grundversorgung der Bewohner des Gebietes ist somit gesichert.

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet nicht anzutreffen. Es befinden sich mit der AWO Kindertagesstätte an der Ochtruper Straße und der Kita Thieberg an der Hünenborgstraße soziale Betreuungseinrichtungen für Kinder in angrenzenden Quartieren. Weitere schulische Einrichtungen wie die Gertrudenschule, die Elsa-Brandström-Schule oder das Gymnasium Dionysianum sind in räumlicher Nähe vorhanden.

#### **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Stoverner Sandplatte“. Das Gebiet 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 geringe Mächtigkeit und mäßige Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 0,00 bis 2,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Buchen-Eichenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur mäßige topographische Bewegungen auf. Es fällt von Süd nach Nord, im Süden von 43,10 m über NHN auf 38,69 m im Norden.

#### **4.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bis auf einige Baulücken 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. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

#### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Östlich des Plangebietes liegt die eingleisige Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück, die gelegentlich von Güterzügen befahren wird (max. 3-mal täglich). Von ihr ist mit Verkehrslärmimmissionen auszugehen, die jedoch keinen Störfaktor darstellen, welcher einer intensiveren fachlichen Begutachtung bedarf. Abgesehen davon ist das Plangebiet zu allen Richtungen mit Wohnbauflächen umgeben. Von diesen Nutzungen können weitere Geräuschemissionen ausgehen, die das Plangebiet jedoch nicht unzulässig belasten.

#### **4.7 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler werden ebenfalls nicht erwartet.

#### **4.8 Bodenkontamination/Altlasten**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich, besonders die Flächen nördlich der Brechtestraße.

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

### **III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen**

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Das Aufstellungsverfahren dient dem Ziel, die vorhandenen Strukturen des nahezu vollständig bebauten Ein- und Zweifamilienhausgebietes 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 wird im Sinne der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung lediglich die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans festgelegt, da hier die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht greifen. Durch eine textliche Festsetzung wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, wobei bei einem Doppelhaus pro Haushälfte zwei Wohnungen für zulässig erklärt werden. Hergeleitet wird das städtebauliche Konzept aus einer Bestandsanalyse der vor Ort bestehenden Wohneinheiten pro Gebäude.

Bis auf wenige Ausnahmen – drei Mehrfamilienhäuser (mit 4, 6 und 7 Wohneinheiten) und drei Häuser mit jeweils drei Wohneinheiten – sind die Wohnobjekte im Plangebiet Ein- und Zweifamilienhäuser. Die bestehenden Gebäude mit mehr als die zwei Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Auf detaillierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Die bauliche Nutzung muss sich weiterhin nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

### **6.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Wie in Kapitel 5 erläutert, enthält der einfache Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, die eine Regulierung der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude steuert. Hiernach werden zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude als zulässig erklärt. Auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Bauvorhaben müssen sich weiterhin nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Zusätzlich wird auf öffentliche Bauvorschriften bzw. Vorschriften der Baugestaltung und sonstige Hinweise verzichtet.

## **7 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 Ochtruper Straße und Hünenborgstraße. Diese münden in die westlich am Plangebiet gelegene Berbombstiege. Diese fungiert als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Durch die Ochtruper Straße verläuft die Buslinie C 11 des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Die Linie bedient mit der Haltestelle „Brechtstraße“ einen Anschlusspunkt an den ÖPNV im Plangebiet. Über diese Haltestelle sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt und der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

## **8 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. Die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet auf mehr als zwei Wohneinheiten wird nicht mehr möglich sein.

## **9 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

## **10 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 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**

### **11 Kosten der Planung**

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

## 12 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.

## 13 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 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 BauGB 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 BauGB abgesehen werden. Auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, 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 „Ochtruper Straße Nordost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 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.

#### 14 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	30.01.2019
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	30.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	Vorauss. I. Quartal 2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Vorauss. I. Quartal 2019
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. II. Quartal 2019
Rechtskraft	Vorauss. II. Quartal 2019

#### 15 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

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

Rheine, 10. Januar 2019

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat