

## Vorlage Nr. 015/19

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 74,**  
**Kennwort: "Wohngebiet westlich Mathias-Spital", der Stadt Rheine**

- I. **Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
  - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz**
- III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.01.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann
Rat der Stadt Rheine	26.03.2019	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Nachverdichtung im Wohngebiet westlich des Mathias-Spitals verträglich zu steuern. Anlass war, dass sich mehrere Anwohner des von der Frankenburgstraße, Zeppelinstraße, Dutumer Straße und Beethovenstraße umgrenzten Wohnviertels zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen haben und die Aufstellung des Bebauungsplans beantragten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen (s. Vorlage 148/18). In der Sitzung am 27.06.2018 hat der Ausschuss die Verwaltung damit beauftragt, auf Basis des vorgestellten Konzeptes einen Bebauungsplan zu erstellen (s. Vorlage 254/18). Bereits vor der Offenlage wurden drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt werden (s. I, 1.1 - 1.3).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 12.11.2018 bis einschließlich 12.12.2018 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlagen 1).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

**1.1 Anliegerin der Sutrumer Straße, Rheine;**  
E-Mail vom 19.06.2018

Inhalt:

*„Da die Parkraumsituation hier im Umfeld sehr angespannt ist, wäre es nicht auch möglich festzuschreiben, dass pro Wohneinheit in diesem Gebiet mindestens 1,5 oder sogar 2 Parkplätze bei Neubauten oder Erweiterungen der Wohneinheiten geschaffen werden müssen?!“*

Abwägungsempfehlung:

*Festsetzung von Stellplätzen*

Im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen wird der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Gegenwärtig wird pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen. Durch das Baurechtsmodernisierungsgesetz NRW 2018 besteht für Kommunen ab dem 01.01.2019 die Möglichkeit, in einer Satzung die erforderlichen Stellplätze festzulegen. Aktuell werden in der Stadt Rheine Voruntersuchungen für eine derartige gesamtstädtische Satzung durchgeführt.

**1.2 Anlieger der Sutrumer Straße, Rheine;**  
Schreiben vom 12.07.2018

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir möchten zu dem Planungsinhalt, der die Sutrumer Str. 19-31 und die Lehmkuhlstr. 2-18 betrifft, Stellung beziehen. Der Vorentwurf sieht für diesen kleinen Teilbereich Objekte mit bis zu 6 Wohneinheiten vor. Für das gesamte Gebiet "Wohnviertel westlich Mathias-Spital" soll es keine Festlegung der First- oder Traufhöhe geben.*

*[...] Die Mitglieder der CDU haben angeregt zu prüfen, dass für den obengenannten Teilbereich auch nur maximal Häuser mit 2 Wohneinheiten entstehen dürfen. Diesem Vorschlag möchten wir uns mit folgender Begründung anschließen:*

*• Die 6 Mehrparteienhäuser zu Beginn der Straßen sind als geschlossene Einheit in sich verschachtelt geplant und gebaut worden. Sie werden durch die Bauweise als eine Mehrparteieneinheit empfunden. Ein zweites 6 Parteienhaus mit einer Tiefgarage befindet sich an der Lehmkuhlstr. 18. Bei dieser Betrachtung überwiegen somit deutlich die Einfamilienhäuser.*

*• In neuen Bebauungsplänen sieht man häufig, dass Mehrparteienhäuser an den Rändern als so genannte Riegelbebauung entstehen. Somit ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum in unserem Wohnviertel ausschließlich in der Lehmkuhlstraße und der Sutrumer Str. die Mehrparteienhäuser so weit in das Wohnviertel hineinragen sollen.*

• Seit 2012 gibt es einen Masterplan "Parken rund um das Mathias-Spital". Dieser Masterplan wurde von einem unabhängigen Ingenieurbüro mit dem Schwerpunkt Stadtplanung erstellt. Dieses Gutachten hat unter anderem das Ziel, das Wohnumfeld zu verbessern. Zielsetzung dieser Untersuchung war, die dauerhafte Verbesserung des ruhenden Verkehrs. Dabei stand dieses Ziel in direktem Zusammenhang mit anderen planerischen Absichten der Stadt Rheine (Seite 9 im Gutachten). Es wurde folgendes Ziel klar formuliert: Erhalt/ Wiederherstellung eines attraktiven Wohnumfeld im Untersuchungsgebiet- dieses Ziel wurde für unseren o.g. Teilbereich nicht annähernd erreicht. Der Teilbereich liegt in der Parkzelle 4 des Gutachtens. Diese Parkzelle gehörte schon 2012 zum Spitzenreiter in der Auslastungsquote mit 103 %! Es wurde ein Zielwert von 82% angestrebt (vgl. Seite 12). Wenn nun in diesem sensiblen Bereich Einfamilienhäuser durch Mehrparteienhäuser mit 6 Wohneinheiten ersetzt werden, wird es zwangsläufig zu einer Verknappung des öffentlichen Parkraums kommen. Gleichzeitig wird die Nachfrage deutlich steigen. 6 Wohneinheiten kommen erfahrungsgemäß nicht mit 6 Stellplätzen aus. Zudem ist noch anzumerken, dass das Gutachten für die Entwicklung der Anzahl der Anwohner im Falle eines pessimistischen Szenarios einen Anstieg von bis zu 5% prognostiziert (vgl. Seite 19). Auch die Park- und Stellplatzverordnung muss in den Blick genommen werden: So sind an der "Alten Spinnelei" in der Umgebung der Basilika durch sog. "städtebauliche Verträge" 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt worden. Solche Verträge müssen doch auch in unserm Bereich möglich sein und sollten unbedingt bis zur Umsetzung der neuen Stellplatzverordnungen herangezogen werden.

• An der Sutruer Str. liegt eine 4 zügige Grundschule. Die Sicherheit des Schulweges im betroffenen Bereich wird seit langem bemängelt. Bereits jetzt sind die Überwege und Kreuzungen um die Schule herum zugesperrt und erschweren die jährlich von der Schule durchgeführten Fahrradprüfungen an der Wagnerstraße/Lehmkuhlstraße. Dieser Zustand würde sich bei Häusern mit 6 Wohneinheiten noch einmal deutlich verschlechtern. Somit ist die Sicherheit der Grundschul Kinder, die eigenständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, deutlich gefährdeter.

• Durch eine Nachverdichtung mit bis zu 6 Wohneinheiten pro Gebäude ohne Festlegung der Höhe und überbaubaren Fläche wird mit einer erhöhten Versiegelungsfläche zu rechnen sein. Bereits bei den letzten Starkregen fällt auf, dass das Kanalnetz dieses Viertels auch im Hinblick auf die Nachverdichtung „ Wohnpark Dutum" mehr als ausgelastet ist. Übersehen wird u.E. auch, dass ohne Berücksichtigung der Bauhöhe im Bebauungsplan Gebäudehöhen möglich sind, die im Hinblick auf das Gefälle zur Lehmkuhlstraße hin als zu hoch und erschlagen empfunden werden.

Wir fordern, dass für das gesamte "Wohnviertel westlich Mathias-Spital" sowohl die First- und Traufhöhe festgesetzt werden. Durch die gewünschte Nachverdichtung werden die Grundstücke durch Teilung kleiner. Sonst werden die z.Z. noch möglichen Gebäude mit zugelassenen 13,40 m Firsthöhe mit zulässigen 4 bewohnten Etagen viel zu massiv ausfallen.

Abschließend halten wir daran fest, dass man "unsere" Systematik vernünftig begründen kann, wenn man will. Denn Verkehrssituationen und Bebauungspläne müssen städteplanerisch ganzheitlich gedacht werden. Auch wenn der Druck von Investoren da ist."

### Abwägungsempfehlung:

#### *Städtebauliche Dichte*

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf eine frühere Version des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Bei der Überarbeitung wurde der Anregung bzgl. der Festlegung von Wohneinheiten gefolgt. Wie in der Begründung aufgeführt, wird die vorliegende homogene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im süd-westlichen Plangebiet durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus gesichert. Entlang der Neuenkirchener Straße und Beethovenstraße wird eine Nachverdichtung als städtebaulich verträglich erachtet und durch die Festlegungen des Bebauungsplans ermöglicht.

### *Sicherheit des Schulwegs*

Mit dem Bebauungsplan werden die mit einer ungesteuerten Nachverdichtung potentiell einhergehenden verkehrlichen Probleme verringert. Durch die Steuerung der städtebaulichen Dichte wird die Zunahme der Verkehrsmenge im Plangebiet begrenzt. Der Bebauungsplan trägt insofern zur Sicherheit des Schulwegs bei. Weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen sind Sache der Straßenverkehrsbehörde und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### *Städtebaulicher Vertrag und Festlegung Stellplätze*

Beim Projekt „Alte Spinnerei“ wurden mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages weitergehende Regelungen z.B. bezüglich der herzustellenden Stellplätze getroffen. Die Schließung eines städtebaulichen Vertrages ist beim vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich, da ein solcher Vertrag nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit einem Investor und in Bezug auf ein konkretes Projekt geschlossen werden kann. Da ein solches jedoch nicht vorliegt, kann kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen wird der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Gegenwärtig wird pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen. Durch das Baurechtsmodernisierungsgesetz NRW 2018 besteht für Kommunen ab dem 01.01.2019 die Möglichkeit, in einer Satzung die erforderlichen Stellplätze festzulegen. Aktuell werden in der Stadt Rheine Voruntersuchungen für eine derartige gesamtstädtische Satzung durchgeführt.

### *Entwässerung/Versiegelung*

Generell ist festzustellen, dass ein städtisches Kanalnetz für extreme Starkregenereignisse, wie z.B. im Juni 2016, nicht dimensioniert werden kann. Vielmehr sind hier die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gefragt, sich ggf. selbst gegen entsprechende Ereignisse zu schützen. Die Stadt Rheine bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit an, sich von Fachleuten über die baulichen Möglichkeiten der Gebäudesicherung zum Schutz vor Starkregenereignissen beraten zu lassen. Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 74 wird die maximal mögliche Versiegelungsfläche durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Diese richtet sich weiterhin entsprechend § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Entsprechend sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Auslastung des Kanalnetzes zu erwarten.

### *Festlegung von Gebäudehöhen*

Der Anregung bzgl. Festlegung von Bauhöhen wird nicht gefolgt, da dies nicht als zielführend erachtet wird. Einerseits sollte der Bebauungsplan auf die notwendigen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung beschränkt werden. Andererseits wären Festlegungen u.a. vor dem Hintergrund der Heterogenität auch der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Plangebiet im Hinblick auf die Höhenentwicklung städtebaulich schwer zu begründen.

Trotz fehlender Festsetzung im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe von Bauvorhaben limitiert. Durch die fehlende Vorgabe im Bebauungsplan richtet sich die zulässige Gebäudehöhe bei Neubauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung. Bei der Bewertung nach § 34 BauGB spielt neben der Gebäudehöhe auch die

Geschosszahl eine Rolle. Diese Bewertungsmaßstäbe werden aus städtebaulicher Sicht als ausreichend empfunden.

### 1.3 Anliegerin der Straße „Zur Hessenschanze“, Rheine; Schreiben vom 18.08.2018

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir haben Kenntnis davon bekommen, dass der Rat der Stadt Rheine beschlossen hat, für den Bereich zwischen der Beethovenstraße und der Zeppelinstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.*

*In dem betroffenen Bereich, in dem für eine weitere Bebauung § 34 BauGB maßgeblich ist, liegt auch unser Grundstück Lehmkuhlstraße [...], das gegenwärtig mit einem Zweifamilienhaus und 2 Garagen bebaut ist.*

*Das Grundstück wurde im Jahre 1997 von uns erworben mit der Absicht, die auf dem Grundstück Richtung Lehmkuhlstraße stehenden Garagen zu entfernen und das Gebäude mit einem Erweiterungsbau bei gleichzeitigem Dachgeschossausbau auf maximal 6 Wohnungen zu erweitern.*

*Bei einer Rücksprache bei der Stadt Rheine wurde meinem Ehemann [...] durch [...] erläutert, dass das erste städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan keine Baugrenzen bzw. sonstigen Festlegungen vorsieht, sondern im zukünftigen B-Plan lediglich die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohnungen beschränkt werden sollen.*

*Nach dem B-Plan-Konzept sollen für den Bereich westlich der Wagnerstraße und südlich der Lehmkuhlstraße, in dem unser Grundstück gelegen ist, lediglich 2 Wohnungen je Grundstück oder 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte möglich sein.*

*Mit den im B-Plan-Konzept geplanten Festlegungen würden unsere langjährigen Pläne konterkariert, das bestehende Gebäude auf bis zu 6 Wohnungen zu erweitern. Die Realisierung der Erweiterung ist für das Jahr 2019 geplant; ein entsprechender Bauantrag ist in Vorbereitung.*

*Bei der seit langem geplanten Erweiterung haben wir uns u.a. orientiert an dem gegenüber gelegenen Grundstück Lehmkuhlstraße 18 a-b; dort hat das Gebäude ebenfalls 6 Wohnungen. Zudem wurde im letzten Jahr an der Lehmkuhlstraße 28 (schräg gegenüber) nach Abbruch eines Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen gebaut.*

*Insoweit beantragen wir, für das Grundstück - wie auf der Fläche schräg gegenüber - (Nr. 18 a-b) im Bebauungsplan Nr. 74 eine Bebauung mit bis zu 6 Wohneinheiten vorzusehen.*

*Soweit man den Anbau einer "Doppelhaushälte" in Betracht ziehen könnte, so scheidet dies daran, dass der Hauseingang in dem Bestandsgebäude an der Giebelseite Richtung Lehmkuhlstraße gelegen ist. Es kommt insoweit nur eine Erweiterung mit einem gemeinsamen Treppenhaus in Betracht. Einen entsprechenden Vorentwurf für das Erdgeschoss vom 07.03.2007 fügen wir als Anlage bei.*

*Wir beantragen die entsprechende Berücksichtigung unserer Baupläne bei der endgültigen Aufstellung des B-Planes Nr. 74.*

#### Abwägungsempfehlung:

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern und den steigenden Be-

darf an Wohnraum zu decken. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise und unumkehrbar zerstört werden.

Das Grundstück der Einwender befindet sich im Gebiet G1, in welchem die vorliegende homogene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern gesichert werden soll. Der Bereich zwischen Lehmkuhl-, Zeppelin-, Nienberg- und Wagnerstraße, in welchem das betreffende Grundstück liegt, ist ausschließlich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Auf der anderen Seite der Lehmkuhlstraße befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser, die jedoch als „Ausreißer“ im Bestand angesehen werden. Das städtebauliche Ziel der Sicherung des Charakters spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wider. Nach diesen ist das Grundstück mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 4 Wohneinheiten je Doppelhaus bebaubar. Unabhängig von weiteren offenen Fragen (u.a. Einfügen nach § 34 BauGB, Anordnung der Stellplätze) würde eine Erweiterung auf sechs Wohneinheiten das städtebauliche Ziel für den Bereich G1, die Sicherung der vorhandenen homogenen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, konterkarieren.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird eine Nachverdichtung auch für das betreffende Grundstück nicht generell verhindert. Durch den Bebauungsplan hat der Eigentümer Erweiterungsmöglichkeiten auf bis zu vier Wohneinheiten in einem Doppelhaus. Im Gegensatz zur geplanten Erweiterung würde durch eine solche Bebauung der Charakter des Wohngebietes nicht verloren gehen. Insofern wird an der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 4 Wohneinheiten je Doppelhaus für den Bereich festgehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **1.4 Anliegerin des Max-Reger-Wegs, Rheine; Schreiben vom 16.11.2018**

##### Inhalt:

*„Guten Tag, bei dem Grundstück Max Reger-Weg 19 steht zur Zeit noch ein Einfamilienhaus, was aber abgerissen und neugebaut wird.*

*Meine Frage ist wieviel Wohneinheiten entstehen da und wie hoch wird das Haus? Der Neubau daneben ist sehr hoch - zu hoch? Ich gehe davon aus, dass es ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück geben wird, da ich sonst befürchte, dass die 5 Parkplätze (weil am nächsten), die zum Eigentum des Hauses Max-Reger-Weg 8 gehören, dafür benutzt werden. Von welcher Seite wird die Einfahrt sein? Vom engen Max-Reger-Weg oder von der Frankenburgstraße, was mir wegen der Michaleschule und auch der Bushaltestelle direkt vor dem jetzigen Haus und auch der Straßenverengung dort unmöglich scheint. Zu Stoßzeiten von der Michaelschule ist schon kaum ein Durchkommen, da viele Eltern ihre Kinder zur Schule bringen oder abholen und oft auf der Straße dafür stehenbleiben. Das Chaos ist jetzt schon sehenswert! Allein die Präsenz eines Polizeibeamten entzerrt einiges; wie ich schon öfter beobachten konnte, wenn ich versucht habe zur Arbeit zu fahren. Ich frage mich, ob zukünftig mit dem Neubau eines weiteren Hauses mit 3 oder mehr Wohneinheiten (statt Einfamilienhaus) und dem so gut wie bezugsfertigem Neubau daneben mit 5 Wohneinheiten die Sicherheit der Kinder gegeben oder nicht doch mehr gefährdet ist?“*

##### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, für das Bebauungsplanverfahren haben sie keine Relevanz. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Gebiet G2 pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 135 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig, insgesamt je-

doch maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaus. Für konkrete Bauvorhaben ist die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Rheine zuständig.

### *Sicherheit des Schulwegs*

Mit dem Bebauungsplan werden die mit einer ungesteuerten Nachverdichtung potentiell eingehenden verkehrlichen Probleme verringert. Durch die Steuerung der städtebaulichen Dichte wird die Zunahme der Verkehrsmenge im Plangebiet begrenzt. Der Bebauungsplan trägt insofern zur Sicherheit des Schulwegs bei. Weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen sind Sache der Straßenverkehrsbehörde und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

## **1.5 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;** Schreiben vom 18.11.2018

### Inhalt:

*„Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 74 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Wohnquartiers sicher gestellt werden. Um dies zu erreichen, sind in einem einfachen Bebauungsplan städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude und auch bezogen auf die Grundstücksfläche vorgesehen.*

*Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes wird im Norden durch die Südseite der Neuenkirchener Straße, im Westen durch die Westseite der Zeppelinstraße, im Süden durch die Nordseite der Dutumer Straße und im Osten durch die Westseite der Beethovenstraße begrenzt. Die Zeppelinstraße wird im Bereich von Neuenkirchener Straße bis Dutumer Straße im aktualisierten Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine in der funktionalen Gliederung des Straßennetzes als verkehrswichtige Sammelstraße geführt. Die Zeppelinstraße von Neuenkirchener Straße bis Dutumer Straße wurde durch Beschluss des BAU A vom 25.01.2018 in dieser Funktion mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h als befahrbar ausgewiesen. Eine Herabsetzung auf 30 km/h wurde abgelehnt, weil nach Ansicht von Politik und Verwaltung in Rheine keine besonders schützenswerte Stellen wie Schulen, Kindergärten und Altenheime an dieser Straße vorzufinden seien. Im avisierten B-Plan Nr. 74 befindet sich die Michaelgrundschule und der St. Franziskuskindergarten an der Frankenburgstraße, die anscheinend die Stadt Rheine bei der Erstellung der Ablehnung übersehen hat. Zudem befinden sich im Bereich der Frankenburgstraße zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 9 Wohneinheiten. Weitere Mehrfamilienhäuser mit größeren Wohneinheiten befinden sich zudem bereits heute im "Wohngebiet Westlich des Mathias-Spitals". Auch die Bebauung entlang dem Geltungsbereich des angrenzenden Quartiers ist durch Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Aktuell werden sogar nach Bewilligung der Stadt Rheine weitere Mehrfamilienhäuser errichtet (.B. Max-Reger-Weg / Frankenburgstraße). Folglich wird das Quartier seit Jahren als Jahrzehnten als Wohngebiet mit Mehrfamilienhausbebauung durch eine zulässige Mehrfamilienhausbebauung charakterisiert und entwickelt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ist in Rheine ungebrochen und stetig steigend. Wenn jetzt sogar Investoren die Stadt Rheine bei der Beseitigung von Wohnraumverknappung und einer Belebung des Wohnungsmarktes unterstützen wollen, ist die Aufstellung eines B-Planes mit den vorgesehenen Dichtewerten und der Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude nicht zielführend. Es wird daher der Anschein geweckt, dass dieser avisierte B-Plan statt dessen Individualinteressen von Menschen in Einfamilienhausbebauung und nicht Gemeinwohlinteressen der gesamten Stadt Rheine verfolgt. So ist öffentlichen Unterlagen zu entnehmen, dass ein Bauantrag eines privaten Investors, der einigen Eigentümern im Wohngebiet anscheinend nicht gefällt, Auslöser für die Aufstellung des B-Planes Nr. 74 gewesen. Folglich steht auch die Plausibilität des von der Stadt Rheine ausgerufenen städtebaulichen Planungsziels zur Abwägung an. Es wird gerügt, dass die rechtliche Einschätzung der beauftragten Kanzlei der Öffentlichkeit vorenthalten wird, obwohl die rechtliche Einschätzung Grundlage des avisierten B-Planes Nr. 74 ist. Somit muss ein gravierender Form- und Verfahrensfehler beklagt werden. Anscheinend will die Stadt Rheine schon im Rahmen der Offenlage eine rechtliche Überprüfung der vermeintlichen Einschätzung der beauftragten Kanzlei herbeiführen. Dabei wird sie im weiteren Verfahren beim Verwaltungsgericht kaum diese Bestandteile unter Verschluss halten können und möglicher-*

weise schon aus formellen Gründen eine Klage gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 74 verlieren. Dieses dürfte anscheinend auch der personellen Situation in der Stadtverwaltung Rheine geschuldet sein, weil seit dem Ausscheiden der Beigeordneten für Recht & Ordnung sowie Bauen & Planen kein Dezernent mit juristischer Ausbildung als Nachfolge gewonnen werden konnte. Auch für den ausgeschiedenen Juristen & Fachbereichsleiter für Recht & Ordnung konnte die Stadt Rheine anscheinend keinen Juristen finden. Folglich musste auch für diese B-Plan Aufstellung externer juristischer Fach- und Sachverständigen, der anscheinend nicht mehr in der Stadt Rheine vorhanden ist, rekrutiert werden. Insofern ist es ein offensichtlicher gravierender Form- und Verfahrensfehler, wenn der Begründung zur B-Plan-Aufstellung wesentliche Begründungen, die der juristischen Einschätzung einer Kanzlei entnommen werden können, der Begründung vorenthalten werden. Der avisierten Bebauungsplanänderung fehlt es somit an einer Begründung. Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte", vgl. BVerfGE 21, 73, 82 f. oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan: Sie gelten als Planersatzvorschriften, nicht als Ersatzplanung, vgl. BVerwGE 32, 173. Zugleich ist die Bauleitplanung der Gemeinde nicht zu beliebiger Handhabung, sondern als öffentliche Aufgabe anvertraut, die sie nach Maßgabe des Baugesetzbuchs im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erfüllen hat. Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus einer Planzeichnung, die nach der Planzeichenverordnung erarbeitet wird und die in zeichnerischer Form die verschiedenen Festsetzungen sowie den Geltungsbereich enthält. Da sich nicht alle möglichen Regelungen in zeichnerischer Form darstellen lassen, wird die Zeichnung zumeist um textliche Festsetzungen ergänzt. Zu jedem Bebauungsplan gehört eine Begründung, in der die städtebaulichen Ziele und Festsetzungen des Planes erläutert werden. Ergänzt wird die Begründung durch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, in dem die Umweltprüfung und die Abwägung zusammengefasst ist. Schließlich gehört zum Bebauungsplan der Umweltbericht, der nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt wird. Der Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung können von jedermann eingesehen werden. Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann rechtsverbindlich. Als Angebotsplanung ist der Bebauungsplan durch jedermann umsetzbar. Damit bestimmen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG. Bekanntlich wird der Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes auch schon seit Jahrzehnten durch Parkraumproblemen und Parkraumsuchverkehr belastet. In der Vergangenheit wurde daher von der Stadt Rheine ein sogenannter "Masterplan Parken rund um das Mathias-Spital" erstellt. Wie auch öffentlichen Unterlagen, die dieser Bebauungsplanaufstellung ebenso wie der "Masterplan Parken rund um das Mathias-Spital" nicht begefügt sind, zu entnommen werden kann, sieht gerade dieser Masterplan eine Verdichtung vor. Tatsächlich könnte durch die Zulässigkeit einer Geschosshöhe in dem B-Plan Nr. 74, wie sie in den angrenzenden Bereichen z. B. des gegenüberliegenden Mathias-Spitals vorzufinden sind, eine konzeptionelle Parkraumentlastung ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Mehrgeschosswohnungsbau mit städtebaulichen Wohneinheiten je Wohngebäude wie sie das Schwesternwohnheim des Mathias-Spitals haben, könnten Investoren zu ähnlichem Bauvorhaben im B-Plan-Bereich Nr. 74 anregen. Auch wäre ein Neubau von Schwesternwohnheimen in diesem Quartier dann eine städtebauliche Perspektive. Im Bereich des Mathias-Spitals könnte eine neue Stellplatzanlage und / oder Tiefgarage mit oder ohne eine Erweiterung des Gesundheitsstandortes Mathias-Spital perspektivisch sein. Insofern beantrage ich hiermit MINDESTENS eine zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude, die perspektivisch diese Erweiterungsoption für das Mathias-Spitals aufnehmen und Schwesternwohnheime im B-Plan-Bereich Nr. 74 ermöglichen. Planungen der Stadt Rheine sollten immer auch Optionen für den Ausbau des Gesundheitsstandortes Rheine aufnehmen, damit Rheine sich als Gesundheitsstandort weiter entwickeln kann. Weiterhin sollten bei der Planung und Aufstellung des B-Planes Nr. 74 Erweiterungskapazitäten für den weiteren Ausbau der Stadt Rheine als Hochschulstandort, der sich neben dem Mathias Spital befindet, bedacht werden. Auch deshalb wäre eine Begrenzung, wie gegenwärtig offen gelegt, nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung. Der Antrag, im Bereich des Mathias-Spitals MINDESTENS eine zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude in der Größenordnung des bisherigen Schwesternwohnheims im B-Plan-Bereich Nr. 74 zu ermöglichen, würde auch dieses städtebauliche Ziel aufnehmen."

### Abwägungsempfehlung:

#### *Bestehende städtebauliche Prägung*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung ausgeführt wird, ist das Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht in zwei Bereiche zu unterscheiden. Der Einwender führt richtigerweise aus, dass die Bereiche G2 und G3 auch durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt werden. Dieser Prägung entsprechend wird durch die entsprechende textliche Festsetzung in diesen Bereichen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

#### *Veröffentlichung weiterer Gutachten*

Nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde den Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Eine Pflicht zur Veröffentlichung nicht umweltbezogener Gutachten besteht nicht. Das juristische Gutachten wurde lediglich für interne Zwecke beauftragt und diente dazu, das geplante Vorgehen und die Festsetzungen aus juristischer Sicht zu beurteilen. Eine Pflicht zur Veröffentlichung bestand somit nicht. Der Masterplan „Parken rund um das Mathias-Spital“ hat für den vorliegenden Bebauungsplan keine Relevanz. Zudem ist er im Ratsinformationssystem öffentlich verfügbar (s. Vorlage 346/11). Insofern wurde er der Vorlage nicht angehängt.

#### *Festsetzung von Stellplätzen*

Wie der Einwender richtigerweise angibt, gibt es nach Aussage des Masterplan „Parken rund um das Mathias-Spital“ im Plangebiet eine hohe Nachfrage nach Stellplätzen. Diesem wird mit dem Bebauungsplan insofern entgegengewirkt, als dass die Nachverdichtung gebietsverträglich gesteuert und damit die Zunahme des Verkehrs beschränkt wird.

Im Rahmen der Beantragung von Baumaßnahmen wird der Nachweis der notwendigen Stellplätze geprüft. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Gegenwärtig wird pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Sofern ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, ist es vorrangig Sache der Eigentümer, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze bereitzustellen. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen. Durch das Baurechtsmodernisierungsgesetz NRW 2018 besteht für Kommunen ab dem 01.01.2019 die Möglichkeit, in einer Satzung die erforderlichen Stellplätze festzulegen. Aktuell werden in der Stadt Rheine Voruntersuchungen für eine derartige gesamtstädtische Satzung durchgeführt.

#### *Städtebauliche Dichte*

Dem Einwand der Belastung durch Parkraumprobleme und Parksuchverkehr widersprechend fordert der Einwender sodann, eine deutlich höhere städtebauliche Dichte zu ermöglichen. Dies würde der Stadt Rheine als Gesundheits- und Hochschulstandort zugutekommen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, einerseits die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Qualitäten des Plangebietes zu sichern, andererseits soll die aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswerte Nachverdichtung in geordnete Bahnen gelenkt werden. Die Festsetzungen für die Bereiche, in denen eine Nachverdichtung auch mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird, sind aus dem Bestand abgeleitet. Eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern wäre somit innerhalb des Plangebietes (G2 und G3) möglich.

### **1.6 Anlieger der Sutruumer Straße, Rheine;**

Schreiben vom 29.11.2018

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren!*

*Mit Interesse und Erleichterung haben wir den Offenlegungsbeschluss zu Kenntnis genommen. Wir sind sehr zufrieden, dass die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend verringert wurde. Wir fordern jedoch noch immer eine Festlegung der First- und Traufhöhe. Sonst werden die z.Z. noch möglichen Gebäude mit zugelassenen 13,40 m Firsthöhe und mit zulässigen 4 bewohnten Etagen viel zu massiv ausfallen. Bitte berücksichtigen Sie bei ihrer Entscheidung auch das vorhandene Gefälle der Sutruer Straße. Ferner verweisen wir auf unsere Bedenklichkeitsschreiben aus dem März 2018.“*

Abwägungsempfehlung:

*Festlegung von Gebäudehöhen*

Der Anregung bzgl. Festlegung von Bauhöhen wird nicht gefolgt, da dies nicht als zielführend erachtet wird. Einerseits sollte der Bebauungsplan auf die notwendigen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung beschränkt werden. Andererseits wären Festlegungen u.a. vor dem Hintergrund der Heterogenität auch der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Plangebiet im Hinblick auf die Höhenentwicklung städtebaulich schwer zu begründen.

Trotz fehlender Festsetzung im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe von Bauvorhaben limitiert. Durch die fehlende Vorgabe im Bebauungsplan richtet sich die zulässige Gebäudehöhe bei Neubauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung. Bei der Bewertung nach § 34 BauGB spielt neben der Gebäudehöhe auch die Geschosshöhe eine Rolle. Diese Bewertungsmaßstäbe werden aus städtebaulicher Sicht als ausreichend empfunden.

**1.7 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;**  
Schreiben vom 06.12.2018

Inhalt:

*„Die Planung ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich. Nach dieser Regelung haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan in seiner Ausgestaltung. Dieser soll lediglich zur Verhinderung eines Bauvorhabens dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht geschaffen wurden. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. 03. 2013 – 4 C 13/11. Es handelt sich also um einen Bebauungsplan zur Verhinderung einer angepassten Bebauung. Eine Planung, die ausschließlich dazu dient, Bauvorhaben zu verhindern, ohne dass hier städtebauliche Zielvorstellungen zugrunde liegen, ist eine Verhinderungsplanung. Sie ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich geschützt. Der Bebauungsplan wird deshalb im Falle seiner Beschlussfassung unwirksam sein. Der Bebauungsplan wird auch abwägungsfehlerhaft sein. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der näheren Umgebung bereits Wohnhäuser mit mehr Wohnungen vorhanden sind. Die Stadt strebt an anderer Stelle eine Nachverdichtung an. Es ist deshalb unter Gleichheitsgesichtspunkten nicht gerechtfertigt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude zu beschränken.“*

Abwägungsempfehlung:

### *Gesamtstädtische Betrachtung*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Problematik in Bezug auf unverhältnismäßige Nachverdichtung in Wohngebieten wird von der Stadt Rheine auch in anderen Quartieren aufgegriffen. Es wurden bereits Bauleitplanverfahren abgeschlossen, um in vergleichbaren Quartieren die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen. Auch liegt eine – ebenfalls bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beratene – gesamtstädtische Analyse vor, um zu klären, in welchen Quartieren die Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht zu steuern ist.

### *Städtebauliche Erforderlichkeit*

Eine wie vom Einwender vorgetragene Verhinderungsplanung liegt nicht vor. Für das Plangebiet wurde aufgrund vermehrter Bautätigkeiten, Bauvoranfragen und Bauanträgen die Gefahr eines konfliktträchtigen Umbruchs erkannt. Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Interessen von Bewohnern, Eigentümern und Investoren in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken.

### *Städtebauliche Dichte*

Wie in der Begründung ausgeführt wird, ist das Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht in zwei Bereiche zu unterscheiden. Der Einwender führt richtigerweise aus, dass Teile des Plangebiets (G2 und G3) bereits durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt werden. Dieser Prägung entsprechend wird durch die entsprechende textliche Festsetzung in diesen Bereichen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

## **1.8 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; Schreiben vom 08.12.2018**

### Inhalt:

*„Quelle: TOP Ö 7: Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen für Wohngebiete - hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 21. 11. 2017 - Sitzung: 31.01.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz / Auszug (.....) Auch Herr Dewenter bedankt sich für die gute Übersicht und weist auf den Bebauungsplan 149 Dutum-Zeppelinstraße hin, der immer noch nicht Rechtskräftig geworden sei. Seiner Meinung nach sollte dieses Bebauungsplanverfahren eingestellt werden, da dieser Bebauungsplan in der vorhandenen Form nicht mehr umsetzbar sei. Weiter fragt Herr Dewenter zum Bebauungsplan 116 Breite Str. / Verdistraße, ob die Stichstraße eine öffentliche Straße werde oder eine Privatstraße.(....) Es wird festgestellt, dass Herr Dewenter an dem Thema mitgewirkt hat. Quelle: TOP Ö 14: Bebauungsplan Nr. 74, Kennwort: "Wohnviertel westlich Mathias-Spital" I. Aufstellungsbeschluss Sitzung: 25.04.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz - Herr Dewenter und Herr Remke erklären sich für befangen und verlassen ihre Plätze. Es wird festgestellt, dass sich Herr Dewenter am 25.04.2018 zum Thema für befangen erklärt hat. Möge die Stadt Rheine diesen Sachverhalt im weiteren Verfahren berücksichtigen. Weiterhin wird festgestellt, dass es für angrenzende Bereiche des avisierten Bebauungsplanes bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne gibt. Es ist daher unverständlich und nicht nachvollziehbar, dass die Bereiche Ulmenstraße, Steinfurtenstraße, Verdistraße bis zur gewachsenen Grenze Breitestraße ausgeklammert worden sind. Die Betrachtung dieses gesamtstädtisch gewachsenen Wohnbereiches Dutum zeigt auch, dass das Wohnquartier Dutum neben Einzelhandelsbebauung auch durch gleichrangig durch Mehrgeschosswohnungsbau gekennzeichnet ist. Dieser Typus muss daher auch für diesen Ausschnitt des städtebaulichen Quartiers Beachtung finden. Folglich müssen sich die Höhen und Wohneinheiten an diesen Gegebenheiten orientieren.“*

### Abwägungsempfehlung:

#### *Abgrenzung des Plangebiets*

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit leitet sich für das Plangebiet insbesondere aus der zunehmenden Bautätigkeit, Bauvoranfragen und Bauanträgen ab. Das Plangebiet wurde anhand der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie unter Beachtung von räumlichen Zäsuren abgegrenzt. Eine Rolle spielten hierbei insbesondere die Dutumer Straße als Zäsur im Süden. Zudem unterscheidet sich die Bebauung südlich der Dutumer Straße von der des Plangebietes, u.a. hinsichtlich der Bauweise. Sofern erforderlich, können künftig zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Bebauungspläne auch für angrenzende Bereiche aufgestellt werden.

#### *Städtebauliche Dichte*

Das städtebauliche Konzept unterscheidet, wie in der Begründung aufgeführt, anhand der bestehenden städtebaulichen Prägung zwei Bereiche mit unterschiedlichen Zielsetzungen. Der Bereich zwischen Frankenburgstraße und Dutumer Straße ist, von der Randbebauung westlich der Beethovenstraße abgesehen, mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Die wenigen Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich sind „Ausreißer“ im Bestand. Die Randbebauung westlich der Beethovenstraße und der Bereich zwischen Neuenkirchener Straße und Frankenburgstraße orientieren sich hingegen an den größeren baulichen Strukturen nördlich und östlich des Wohngebietes. In diesem Bereich befinden sich zwischen der Einfamilien- und Doppelhausbebauung an verschiedenen Stellen Mehrfamilienhäuser, die Baustruktur ist heterogen. Entsprechend des Bestandes werden auch die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen. Im süd-westlichen Bereich G1 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. In den Gebieten G2 und G3 wird zur Regulierung der Wohndichte und Minimierung der damit einhergehenden negativen Folgen für das Wohngebiet, u.a. hinsichtlich Versiegelung und Verkehr, neben der absolut zulässigen Anzahl der Wohneinheiten eine relative Festsetzung getroffen. Im Gebiet G2 darf in Wohngebäuden je 135 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden, im Gebiet G3 eine Wohneinheit je 115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. 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. Im Gebiet G2 liegt die absolute Grenze bei sechs Wohneinheiten, im Gebiet G3 bei acht Wohneinheiten je Wohngebäude.

#### *Festlegung von Gebäudehöhen*

Der Anregung bzgl. Festlegung von Bauhöhen wird nicht gefolgt, da dies nicht als zielführend erachtet wird. Einerseits sollte der Bebauungsplan auf die notwendigen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung beschränkt werden. Zudem würde zur Begründung von weitergehenden Festsetzungen eine zusätzliche dezidierte Bestandsaufnahme als Argumentationsgrundlage mit sehr hohem Aufwand erforderlich. Andererseits wären Festlegungen u.a. vor dem Hintergrund der Heterogenität auch der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Plangebiet im Hinblick auf die Höhenentwicklung städtebaulich schwer zu begründen.

Trotz fehlender Festsetzung im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe von Bauvorhaben limitiert. Durch die fehlende Vorgabe im Bebauungsplan richtet sich die zulässige Gebäudehöhe bei Neubauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung. Bei der Bewertung nach § 34 BauGB spielt neben der Gebäudehöhe auch die

Geschosszahl eine Rolle. Diese Bewertungsmaßstäbe werden aus städtebaulicher Sicht als ausreichend empfunden.

## 1.9 Anlieger der Lehmkuhlstraße, Rheine; Schreiben vom 09.12.2018

### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*zum o. a. Bebauungsplan gebe ich als betroffener Anlieger eine nachfolgende Stellungnahme ab.*

*Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:*

*Im Gebiet 1 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten.*

*Und weiter:*

*Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben.*

*Einerseits ist die Begrenzung auf die Zahl der Wohneinheiten zu begrüßen, andererseits ergeben sich aus der Neufassung der Landesbauordnung NW auch Möglichkeiten einer höheren Bebauung. Es ist davon auszugehen, dass nach § 34 zwei Vollgeschosse möglich sein werden. Da nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 jedoch auch "Nichtvollgeschosse" darüber angeordnet werden können, ist die Höhe nicht vollständig begrenzt.*

*Ich beantrage daher, das im Bebauungsplan mit "G1" bezeichnete Gebiet mit einer Höhenbegrenzung zu versehen."*

### Abwägungsempfehlung:

#### *Festlegung von Gebäudehöhen*

Der Anregung bzgl. Festlegung von Bauhöhen wird nicht gefolgt, da dies nicht als zielführend erachtet wird. Einerseits sollte der Bebauungsplan auf die notwendigen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung beschränkt werden. Zudem würde zur Begründung von weitergehenden Festsetzungen eine zusätzliche dezidierte Bestandsaufnahme als Argumentationsgrundlage mit sehr hohem Aufwand erforderlich. Andererseits wären Festlegungen u.a. vor dem Hintergrund der Heterogenität auch der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Plangebiet im Hinblick auf die Höhenentwicklung städtebaulich schwer zu begründen.

Trotz fehlender Festsetzung im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe von Bauvorhaben limitiert. Durch die fehlende Vorgabe im Bebauungsplan richtet sich die zulässige Gebäudehöhe bei Neubauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung. Bei der Bewertung nach § 34 BauGB spielt neben der Gebäudehöhe auch die Geschosszahl eine Rolle. Diese Bewertungsmaßstäbe werden aus städtebaulicher Sicht als ausreichend empfunden.

#### *Änderung durch Baurechtsmodernisierungsgesetz NRW 2018*

Bzgl. der Anregung, dass es durch das Baurechtsmodernisierungsgesetz 2018 eine Änderung hinsichtlich der Bewertung nach § 34 BauGB gibt, wird auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW verwiesen, das auch durch das Bundesverwaltungsgericht bestätigt wurde. Danach kommt es „nicht auf die Feinheiten der an landesrechtliche Begriffe (Vollge-

schoß) und die Art der baulichen Nutzung (Aufenthaltsräume) anknüpfenden Berechnungsregeln der Baunutzungsverordnung für die Geschossfläche an. Maßgeblich sind vielmehr solche Bezugsgrößen, die für den Betrachter in der Örtlichkeit ablesbar sind und anhand derer sich die Gebäude in der Umgebung leicht zueinander in Beziehung setzen lassen. Ihre (absoluten) Größen nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe prägen das Bild der näheren Umgebung und bieten sich deshalb als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB an. Entscheidend ist also, ob sich das Gebäude als solches, insbesondere nach seiner Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“ (Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 30.11.2010, Aktenzeichen 7 A 853/09). Die Änderung des Vollgeschossbegriffs im Baurechtsmodernisierung NRW 2018 hat für die Bewertung nach § 34 keine Bedeutung.

## 1.10 Anlieger des Max-Reger-Weges, Rheine; Schreiben vom 10.12.2018

### Inhalt:

*„Als Anlieger des Max-Reger-Weges [...] sind wir hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens in Sorge, dass sich eine weitere Verdichtung unseres Wohnquartieres ankündigt.*

*Dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Max-Reger-Weg nicht um eine ausgebaute Strasse, sondern um einen 2,4 Meter breiten, gepflasterten Weg handelt. Die Zuwegung zu den Grundstücken ist ohnehin prekär und wird sich durch den zu erwartenden Verkehr weiter verschlechtern.*

*Das Erreichen und Einfahren auf das Grundstück Nr. 7 ist beispielsweise nicht ohne Überfahren des Grundstücks Nr. 19 möglich, ebenso wie bislang die dortigen Bewohner zum Erreichen ihrer Garage das Grundstück Nr. 7 zum Rangieren benötigten.*

*Eine Erreichbarkeit der Grundstücke muss jedoch weiterhin gewährleistet bleiben. Behördlicherseits hatte man seinerzeit keiner anderen Planung zur Zuwegung auf unser Grundstück zugestimmt.*

*Wenn nun weiter Kraftfahrzeuge den Weg frequentieren und zusätzliche Stellflächen entstehen, wird für Dienstleister wie z. B. Post, Heizöllieferanten und auch für Rettungsfahrzeuge kein gesichertes Durchkommen möglich sein. Problematisch auch, weil der Weg keinerlei Ausweichmöglichkeiten bietet, ein Rückwärtsfahren unmöglich ist und weil sich bereits Umfahrvverkehr zur Michaelschule und zum Franziskus-Kindergarten, bei häufig blockierter Frankenburgstrasse, etabliert hat.*

*Da eine weiter nördliche Ausrichtung unseres Hauses auf dem Grundstück [...] nicht zugelassen wurde, entsteht nun eine "unnatürliche" Nähe zu dem geplanten neuen Baukörper, der faktisch einer dreigeschossigen Bauweise entspricht. Dies löst eine Wohn-/ Wertminderung unserer Immobilie aus (Südseite/ Terrasse).*

*Ich möchte Sie bitten, die vorgetragenen Aspekte im Rahmen Ihres Prüfverfahrens zu berücksichtigen und bedanke mich für Ihre Mühe.“*

### Abwägungsempfehlung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen beziehen sich insbesondere auf ein Bauvorhaben, für das die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Rheine zuständig ist.

Bei der beschriebenen Situation handelt es sich um eine Bestandssituation, die nicht abschließend im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden kann. Mit dem Bebauungsplan werden jedoch die mit einer ungesteuerten Nachverdichtung potentiell einhergehenden ver-

kehrlichen Probleme verringert. Durch die Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine Zunahme der Verkehrsmenge im Plangebiet begrenzt. Bezüglich der Anfahrbarkeit der eigenen Stellplätze haben die Anwohner haben für notwendige Rangierflächen o.ä. zu sorgen.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Es wird festgestellt, dass von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:
---

## **II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

## **III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 74, Kennwort: "Wohngebiet westlich Mathias-Spital", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 74, Kennwort: "Wohngebiet westlich Mathias-Spital", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.