

Vorlage Nr. 006/19

Betreff: **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L18,**
Kennwort: "Wellenbrink", der Stadt Rheine

- I. **Änderungs(Aufstellungs)beschluss**
- II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
- III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.01.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann
---	------------	--------------------------	----------------------------------

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

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen, dass die Verwaltung die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. L18, Kennwort: „Wellenbrink“ vorbereiten soll (Vorlage 178/18). Anlass hierfür war, dass mehrere Anwohner des Wohngebietes im Bereich Fliederweg, Nelkenweg, Tulpenweg, Schneeglöckchenweg, Edelweißweg und Wellenbrink in Rheine-Dutum die Änderung des o. g. Bebauungsplans beantragt hatten. Ziel des Antrags ist der Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters des mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebauten Wohngebietes, indem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt wird.

Das Verfahren zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. L18 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß der ursprünglichen Begründung wurde der Bebauungsplan zum Zwecke der Schaffung ein- bis zweigeschossiger Familienheime und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Zur Wahrung des baulichen Charakters des Wohngebiets wird durch die 3. Änderung die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt, das sich in zwei Teilbereiche untergliedert, für die unterschiedliche Zielsetzungen hinsichtlich der maximalen Wohneinheiten festgesetzt wurden. Im überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten „Gebiet 1“ soll die vorliegende homogene Bebauung durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus gesichert werden. Hier zielt das Konzept auf die Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und Homogenität der Bebauung ab. Im „Gebiet 2“, dem Karree aus vier Mehrfamilienhäusern in den Einmündungsbereichen Felsenstraße / Fliederweg / Nelkenweg, wird pro Wohngebäude eine Wohneinheit je 115 m² Grundstücksfläche zulässig sein, insgesamt jedoch maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaus. Durch diese Begrenzung bleibt der aufgelockerte Charakter des Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiets erhalten und die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans – Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern – kann planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (s. „Rechtsgrundlagen“ im Planwerk).

Die Stadt Rheine verzichtet bei diesem Änderungsverfahren auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen und diese den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. L18, Kennwort: "Wellenbrink", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Seite der Ludwig-Dürr-Straße,
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 411, 415, 417, 419, 420, 423 und 426 die nördliche Flurstücksgrenze 269 und die östliche Seite der Straße Wellenbrink,
im Süden: durch die südliche Seite des Edelweißwegs,
im Westen: durch die westliche Seite der Felsenstraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 12 der Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L18, Kennwort: "Wellenbrink", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Alt

Anlage 2: Bebauungsplan Neu

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen