# Begründung

## 1. Änderung des

## Bebauungsplans Nr. 33,

## Kennwort: "Fliederweg"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 09.04.2019

STADT RHEINE
Leben an der Ems

# Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen ..... 3

1 Anlass und Ziele der Planung ..... 3

2 Geltungsbereich ..... 4

3 Übergeordnete Planungen ..... 5

II. Bestandsaufnahme ..... 5

4 Räumliche Einordnung ..... 5

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 Bodenkontamination/Altlasten ..... 7
4.8 Denkmalpflege ..... 7

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen ..... 7

5 Städtebauliches Konzept ..... 7

6 Planungsrechtliche Festsetzung ..... 8

6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 8
6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung ..... 9
6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung ..... 9
6.6 Emissionen/Immissionen ..... 9

7 Hinweise ..... 9

8 Flächenbilanz ..... 10

9 Artenschutzrechtliche Prüfung ..... 10

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte ..... 10

10 Kosten der Planung ..... 10

11 Umsetzung und Realisierung ..... 10

12 Verfahren ..... 10

13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten ..... 11

14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen ..... 12

# I. Vorbemerkungen

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Der im November 1969 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 33, Kennwort „Fliederweg" sollte die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke östlich des Fliederwegs zwischen Ludwig-Dürr-Straße im Norden und dem südlichen Kurvenbereich des Fliederweges schaffen.

Gemäß der ursprünglichen Begründung wurde der Bebauungsplan zum Zwecke der Schaffung von ein- bis zweigeschossiger Eigenheimbebauung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Gemäß der damaligen Begründung sollte die Neubebauung im Plangebiet an die bereits fast allseitig angrenzend vorhandene Eigenheimbebauung anschließen. Das Plangebiet wurde in den 1960er und 1970er Jahren entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Einzel- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wurde im Jahr 1969 auf Grund der damaligen Rechtslage nicht für notwendig erachtet. Auf Grund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung bezüglich der Definition von Einzelhäusern – als Einzelhaus gilt ein Gebäude, unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten, sofern es den notwendigen seitlichen Grenzabstand einhält – besteht die Möglichkeit, dass z. B. freigeräumte Grundstücke im Plangebiet mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können.

Aufgrund des Alters der Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen/Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Darüber hinaus werden durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück intensiver und wirtschaftlicher zu nutzen. Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß häufig eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden. So wurde im Jahr 2015 in Rheine 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. Für ein Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten im angrenzenden Bereich des Fliederweges liegt bereits eine entsprechende Baugenehmigung vor.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen zwar sinnvoll, 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 Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf zumindest drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum zweigeschossigen 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 wer-

den. 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.

Im Bebauungsplangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962. Gemäß dieser Verordnung müssen u. a. Stellplätze, Garagen, Carports und andere Zuwegungen bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden. Als Ergebnis kann sich insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Baugrundstücke ergeben, der bis zu 100 % gehen kann, obwohl z. B. eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist.

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

Die dargestellten Gründe haben dazu geführt, dass eine Anwohnerinitiative den Antrag auf Änderung des geltenden Bebauungsplans gestellt hat. Nach Beratung des Antrages (Vorlage Nr. 178/18) wurde am 27. Juni 2018 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Rheine ein Grundsatzbeschluss gefasst, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Fliederstraße einzuleiten.

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

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Urschrift bleiben rechtskräftig.

## 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgt der Ausweisung der Urschrift und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Nordseite der Ludwig-Dürr-Straße,

| | |
|---|---|
| im Osten: | durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 486, 457, 458, 459 und 353 |
| im Süden: | durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 426, |
| im Westen: | durch die östliche Begrenzung des Fliederweges. |

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 12 der Gemarkung Rheine links der Ems.

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

## 3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Baugebiet am Fliederweg 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 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Änderung gefolgt.

# II. Bestandsaufnahme

## 4 Räumliche Einordnung

### 4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das Plangebiet „Fliederweg" liegt im östlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Rheine im Stadtteil Rheine-Dutum mit einer Entfernung von etwa 2,0 km Luftlinie zum Stadtzentrum.

Das Plangebiet ist bis auf eine verbliebene Baulücke vollständig entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit entsprechenden Wohngärten bebaut. Im vorderen Bereich entlang der Ludwig-Dürr-Straße finden sich zwei Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise, wovon eines im Eingangsbereich des Fliederwegs mit drei Wohneinheiten (WE) belegt ist. Auf den übrigen Grundstücken Fliederweg 3, 5, 9, 11, 13 und 15 sind jeweils Wohnhäuser mit eingeschossiger Bauweise errichtet worden. Die einzige Baulücke befindet sich auf dem Flurstück 418 an einem vom Fliederweg abgehenden Stichweg.

*Luftbildansicht (Stand 2017) Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 33, Kennwort „Fliederweg"*

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die südwestlich, östlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung geprägt sowie auch durch die westlich angrenzende Kardinal-von-Galen-Grundschule beeinflusst, die zumindest temporär ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich Fliederweg / Ludwig-Dürr-Straße verursacht. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet südöstlich an das Naturschutzgebiet Waldhügel an.

## 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich rd. 800 m nördlich des Plangebietes. Im dortigen „Nahversorgungszentrum Felsenstraße" im Kreuzungsbereich Felsenstraße / Neuenkirchener Straße übernehmen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt die Nahversorgungsfunktion, die durch kleinteilige Angebotsstrukturen (u. a. Bekleidungsfachmarkt, Bäckerei, Apotheke, Hörgeräteakustiker), Dienstleistungsbetriebe (u. a. Friseur, Fahrschule), Arztpraxen und gastronomische Angebote ergänzt werden. Die Grundversorgung der Bewohner des Plangebietes ist damit gesichert.

Mit der Kardinal-von-Galen-Schule an der Ludwig-Dürr-Straße findet sich eine Grundschule in räumlicher Nähe. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch die nahegelegenen Kindergärten Hofzwerge Dutum an der Dutumer Straße und der Jakobi-Kindergarten an der Mittelstraße, das Schulzentrum mit den Schulen Emsland-Gymnasium, Elisabethschule (Abendrealschule) und Grüterschule (Förderschule) an der Mittelstraße / Bühnertstraße sowie das Seniorenheim St. Josefshaus.

## 4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen". Das Gebiet weist als Bodentyp Pseudogley auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,00 bis 7,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Eichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur geringe

topographische Bewegungen auf. Es fällt von Süd nach Nord, im Süden von 55,23 m über NHN auf 51,59 m im Norden.

### 4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bis auf eine Baulücke vollständig bebaut. Gemäß der Ausweisung als reines Wohngebiet sind im Gebiet ein- bis zweigeschossige Eigenheime entstanden. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und 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

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohnbauflächen sowie der Kardinal-von-Galen-Grundschule. Von beiden Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die den Bereich am Fliederweg in unzulässiger Weise belasten.

### 4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich. Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich Altlasten aufweist.

### 4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler in Form von Fossilien können nicht ausgeschlossen werden und sind entsprechend der zuständigen Fachbehörde (LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Paläontologie) zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist der Planzeichnung beigefügt.

## III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

### 5 Städtebauliches Konzept

Das Änderungsverfahren dient der Sicherung der ursprünglichen planerischen Intention des Bebauungsplanes Nr. 33. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1968 aufgestellt, um ein Baugebiet für Einfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Das Wohngebiet östlich des Fliederwegs ist im Geltungsbereich heute fast vollständig bebaut und stellt demnach ein aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Wohnhäusern und umliegenden Gärten dar. Zur Erhaltung seiner Eigenart und städtebaulichen Funktion als Wohngebiet für Eigenheime und zur planungsrechtlichen Absicherung dieser ursprünglichen Idee, werden textliche Festsetzun-

gen mit der Vorgabe, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, aufgenommen. Je Doppelhaus sind vier Wohneinheiten zulässig (zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte). Wohnhäuser mit aktuell mehr als den dann zulässigen Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

# 6 Planungsrechtliche Festsetzung

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche" ist der Geltungsbereich insgesamt als „Reines Wohngebiet" festgesetzt. Der Änderungsinhalt bezieht sich auf diese Festsetzung.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse – werden von den Änderungsinhalten nicht tangiert. Die Aufnahme einer Obergrenze für zulässige Wohneinheiten begrenzt lediglich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude, sie greift jedoch nicht in die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Bereits bestehende Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten genießen – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – Bestandsschutz, der auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließt. Es entsteht somit kein Eingriff in bereits genehmigte Vorhaben durch die Änderungsinhalte. Der Bestandsschutz schließt auch mögliche Modernisierungsmaßnahmen oder genehmigungspflichtige Änderungen mit ein.

Im Plangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962. Nach den Vorgaben dieser BauNVO werden bei der Berechnung der Grundfläche Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten nicht berücksichtigt mit der Folge, dass ein Grundstück bis zu 100% versiegelt werden kann. Durch das Änderungsverfahren erfolgt für das Plangebiet die Umstellung auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 2017. Mit der Umstellung entsteht gem. § 19 (4) BauNVO die Pflicht, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) einzubeziehen. Die maximale Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen wird entsprechend der BauNVO auf max. 50% begrenzt. Somit können bei der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 auf Grundlage der neuen Rechtsgrundlage maximal 60% des Grundstücks (0,4 + 50% von 0,4 = 0,6) versiegelt werden.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Änderungsinhalte greifen nicht in die bestehenden Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ein.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung

Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Bauvorschriften.

## 6.5 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 Ludwig-Dürr-Straße, die in die Bühnertstraße übergeht und dann in die Catenhorner Straße einmündet. Diese Verkehrsachse bietet den Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine.

Durch die Ludwig-Dürr-Straße – nördliche Grenze des Plangebietes – verläuft die Buslinie C9 des StadtBus-Systems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Kardinal-von-Galen-Schule" an der Ludwig-Dürr-Straße das Plangebiet. Über diese Haltestelle ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn.

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

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

## 6.6 Emissionen/Immissionen

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

# 7 Hinweise

Unter Hinweisen wird auf die Umstellung der Rechtsgrundlagen bzw. auf die rechtliche Bedeutung eingegangen. Durch das Änderungsverfahren werden die für den Geltungsbereich bzw. seiner Änderungen bestehenden Festsetzungen und Hinweise nicht verändert, sondern lediglich ergänzt. Zusätzlich erfolgt durch die Änderung die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

## 8 Flächenbilanz

Die Änderungsinhalte beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

## 9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher zulässigen Vorhaben (überbaubare Flächen, zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl). Es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust.

# IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

## 10 Kosten der Planung

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

## 11 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft der Änderung wird die Vorgabe, dass Wohngebäude unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen, bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens Anträge mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten und auf Grund der Inhalte dann den Bauantrag abzulehnen.

## 12 Verfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33 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 Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt 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 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der 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, abgesehen.

Der Grundgedanke bzw. die ursprüngliche Intention der Planung – eine aufgelockerte und kleinteilige Gebäudestruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Eigenheimbebauung – bleibt durch die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude unverändert und wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Inhalte der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33, Kennwort „Fliederweg" in der Urschrift sowie den vorherigen Änderungen.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 33 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 1 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 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 Änderung des Bauleitplanes gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

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

## 13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

| | |
|---|---|
| Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 30.01.2019 |
| Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB | 30.01.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses | 18.02.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage | 18.02.2019 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behör- | 26.02.2019 - |

| | |
|---|---|
| den und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 29.03.2019 |
| Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat | 15.05.2019 |
| Rechtskraft | Vorauss. II. Quartal 2019 |

## 14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage ist aus der Öffentlichkeit eine Anregung vorgetragen worden. Der Einwender regt an, im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verhinderung sogenannter „Steinwüsten" in Vorgärten anzuwenden. Die Festsetzung soll eine dauerhafte Begrünung der Vorgärten sicherstellen und damit neben dem Erscheinungsbild auch das Ökosystem und Mikroklima positiv beeinflussen. Da eine derartige Festsetzung für das Ziel der Bebauungsplanänderung, der Steuerung der Nachverdichtung, nicht als zielführend erachtet wird, wurde der Anregung nicht gefolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll auf die notwendigen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung beschränkt werden.

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind acht Stellungnahmen eingegangen. Dabei wurden keine Bedenken vorgetragen. Laut LWL-Archäologie für Westfalen können Bodendenkmäler in Form von Fossilien nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise sind in die Planurkunde aufgenommen worden. Weitere Anregungen waren redaktioneller Natur und wurden in den Plandokumenten abgeändert.

Rheine, 09. April 2019

S t a d t R h e i n e
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat