

Begründung

Bebauungsplan Nr. 313

Kennwort: "Am Hang"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 24.02.2020

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	6
4.5	Ver- und Entsorgung.....	6
4.6	Immissionen/Emissionen	6
4.7	Bodenkontamination/Altlasten	6
4.8	Denkmalpflege.....	6
III.	Planung, Auswirkungen, Maßnahmen.....	7
5	Städtebauliches Konzept.....	7
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	8
7	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	9
8	Emissionen/Immissionen	9
9	Klimaschutz.....	9
10	Flächenbilanz.....	9
11	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
IV.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....	10
12	Kosten der Planung	10
13	Umsetzung und Realisierung	10
14	Verfahren	10
15	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten.....	11
16	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen.....	11

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet „Am Hang“ handelt es sich um ein Wohnquartier am südwestlichen Siedlungsrand Rheines im Stadtteil Dutum. Die Bestandsstruktur besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden auf z. T. recht großen Grundstücken. In einigen Fällen ist das Dachgeschoss der Gebäude als Wohnraum ausgebaut. Aufgrund der baulichen Vorprägung der Gebäude – mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss – und der vorliegenden Grundstücksgößen sind nach aktuellem Planungsrecht weitere Gebäude dieses Ausmaßes zulässig, die dann potenziell eine Nutzung als Mehrfamilienhaus ermöglichen. Da das Gebiet am Stadtrand liegt, soll hier der Fokus auf Ein- und Zweifamilienhäusern liegen. Die Zulässigkeit einer intensiveren Nachverdichtung soll den zentral gelegenen Bereichen Rheines vorbehalten sein.

Das Wohnquartier „Am Hang“ ist in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Aufgrund des fortgeschrittenen 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 möglichst intensiv und wirtschaftlich zu nutzen.

Mit einer Neubebauung im o.g. Sinne ist sehr oft 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 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 gewachsenen Strukturen ausreichend berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen die am Stadtrand gelegenen Wohnquartiere Rheines von einer Kleinteiligkeit – hinsichtlich der Gebäude- und Dichtestruktur – mit wenigen Wohneinheiten pro Gebäude geprägt sein bzw. erhalten bleiben. 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 ausgebauter Dachgeschosse oder zurückspringende Obergeschosse (ehemalig „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 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 Baumaßnahmen ist gegenwärtig gemäß der Stellplatzrichtzahlen der Landesbauordnung NRW nur ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Anzahl reicht jedoch meist nicht aus, da die reale Nachfrage nach Parkraum bei Mehrfamilienhäusern höher ist. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei Mehrfamilienhäusern kaum die Möglichkeit, auf dem jeweiligen Baugrundstück 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 erhebliche Konflikte 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.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohnquartieres. 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.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Durch die südliche Bebauung der Ludwig-Dürr-Straße,
Im Osten:	Durch die westliche Bebauung der Straße „Am Hang“,
Im Süden:	Durch die nördliche Bebauung der Straße „Am Hang“,
Im Westen:	Durch die westliche Bebauung des „Wellenbrinks“.

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

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



Nähere Umgebung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313, Kennwort: „Am Hang“

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Am Hang“ 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 südlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, etwa 2 km Luftlinie vom Marktplatz entfernt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Zurzeit ist das Quartier vollständig mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf z. T. verhältnismäßig großen Grundstücken bebaut. Die Gebäude werden entweder als Ein- und Zweifamilienhaus oder als Mehrfamilienhaus mit maximal vier Wohneinheiten genutzt. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich primär im Bereich des Wellenbrink.

Abgesehen von der Ludwig-Dürr-Straße, die als Hauptsammelstraße fungiert, sind die Straßen im Gebiet als Anliegerstraßen angelegt. Daher besteht im öffentlichen Straßenraum nur bedingt die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen.

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die umliegende Wohnbebauung geprägt. Die westlich angrenzende Kardinal-von-Galen-Grundschule verursacht temporär ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Ludwig-Dürr-Straße. Östlich grenzt das Altenheim „St. Josefschule“ an das Plangebiet, südlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Waldhügel“.

Das Planungsrecht der westlich gelegenen Wohngebiete „Wellenbrink“ (Bebauungsplan Nr. 33) und „Fliederweg“ (Bebauungsplan Nr. L18) wurde erst kürzlich geändert und mit einer Regulierung der maximalen Anzahl der zulässigen Wohneinheiten versehen. Zulässig sind in

diesen Gebieten weitestgehend zwei Wohneinheiten pro Gebäude, was auch Plangebiet „Am Hang“ maßgebend ist.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der nächstgelegene zentrale Versorgungspunkt befindet sich rund 800 m nördlich des Plangebietes. Im dortigen „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ im Kreuzungsbereich Felsenstraße / Neuenkirchener Straße übernehmen ein Lebensmittelsortimenter, ein Lebensmittel-discounter 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.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“. Das Gebiet weist als Bodentyp hauptsächlich Braunerde 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 Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist starke topographische Bewegungen auf. Es fällt von Süd nach Nord, im Süden von 62,55 m über NHN auf 52,06 m im Norden.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zurzeit vollständig bebaut. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume als Garten angelegt und 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.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohnbauflächen. Angrenzend befinden sich westlich die Kardinal-von-Galen-Grundschule und östlich das Altenheim St. Josefshaus. Von den Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die das Plangebiet „Am Hang“ unzulässiger Weise belasten.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Fläche erforderlich. Bei der Stadt Rheine liegen aktuell keine Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten vor.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 313 dient dem Ziel, die vorhandenen Strukturen des vollständig bebauten Plangebiets 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 soll im Sinne der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung lediglich die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans geregelt werden, da hier die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht greifen. Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird dabei je nach Lage und Vorprägung abgestuft.

Ausgehend von Bestandsstrukturen kann das Plangebiet „Am Hang“ entsprechend der Zielsetzung in zwei Bereiche unterteilt werden:

- Das Karree *Ludwig-Dürr-Straße / westlicher Wellenbrink* ist durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Während die Gebäude in „zweiter Reihe“ als Einfamilienhäuser genutzt werden, sind die Gebäude an der Haupteinfahrtsstraße oftmals als Drei- oder Vierparteienhaus ausgebaut. Diese Bestandsstrukturen übernimmt der Bebauungsplan und weist für die rückwärtigen Grundstücke in der Stichstraße maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude aus (Gebiet „G1“) und für die an der Haupteinfahrtsstraße maximal vier Wohneinheiten (Gebiet „G2“).
- Der Bereich zwischen *Ludwig-Dürr-Straße, östlicher Wellenbrink* und der Straße *Am Hang* besteht ebenfalls aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Oftmals ist hier auch ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. In diesem Bereich ist das Ein- und Zweifamilienhaus maßgebend, Ausnahmen bilden zwei Dreiparteienhäuser an der Ludwig-Dürr-Straße. Diese werden aber als Ausreißer angesehen. Der Bebauungsplan nimmt ebenfalls diese Bestandsstrukturen auf und setzt für diesen Bereich maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude fest (Gebiet „G1“).

Eine Doppelhauslösung – um beispielsweise im Gebiet „G1“ ein Vierparteiengebäude zu errichten – wird in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen, da die Bestandsstruktur von freistehenden Einzelhäusern geprägt ist. Diese Struktur soll auch in Zukunft so erhalten bleiben. Das Gebäude Wellenbrink 18 und 20 wird als Ausreißer gesehen.

Ein Eingriff in das Eigentum erfolgt nicht, da vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt werden. Die bestehenden Gebäude mit mehr als den zuvor genannten Wohneinheiten unterliegen dem Bestandsschutz.



Bestandsaufnahme der Wohneinheiten (Stand: Januar 2020)

Das städtebauliche Konzept ist darauf angelegt, dass eine weitere Überformung der schützenswerten städtebaulichen Struktur des Ein- und Zweifamilienhausgebiets durch Mehrfamilienhäuser vermieden wird. Die aufgelockerte Struktur des Gebietes wird geschützt, die vorherrschende Bebauung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bleibt gewahrt. Weitere negative Auswirkungen, wie verkehrliche Probleme und soziale Spannungen, werden dadurch vermieden.



Städtebauliches Nutzungskonzept „Am Hang“

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

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

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 Ludwig-Dürr-Straße, die in die Felsenstraße übergeht und in die Neuenkirchener Straße mündet. Diese Verkehrsachse bietet 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, sowie 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 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 und die Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet „G1“ auf mehr als zwei Wohneinheiten und im Gebiet „G2“ nicht mehr als vier Wohneinheiten zulässig sind.

9 Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogene Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 313 hat die Regulierung der Wohneinheiten im Wohnquartier Am Hang zum Inhalt, sodass eine übermäßige Nachverdichtung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern verhindert wird.

Einerseits werden durch das aufgestellte städtebauliche Konzept Nachverdichtungsmöglichkeiten zugunsten kurzer Wege innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges gegeben. Andererseits wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke – u.a. der Gebäudekubatur und der Versiegelung des Grundstücks durch Stellplätze – auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine weitere Flächenversiegelung sieht der Bebauungsplan Nr. 313 nicht vor. Das Plangebiet charakterisiert sich hauptsächlich durch Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit gestalteten Vorgärten. Die Wahrung des bestehenden Siedlungsscharakters wird als positiver Beitrag zum Klimaschutz gesehen.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

11 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 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

12 Kosten der Planung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls und der Bebauungsplan entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen. 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.

13 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden die Vorgaben 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.

14 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 313 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Aufstellung bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor bzw. begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend 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 die gegenwärtige Struktur des überplanten Bereiches nicht verändert, sondern

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 „Am Hang“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Verfahrenstechnisch wird – entsprechend der Regelung des § 13 (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.

15 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.03.2020
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	11.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	I. 2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	I.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	II. 2020
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	II./III.2020
Rechtskraft	II./III.2020

16 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

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

Rheine, 24.02.2020

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

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung