





## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat sich in seiner Sitzung am 25. Januar 2017 grundsätzlich mit der Problematik der Nachverdichtung von Wohngebieten beschäftigt, die bisher vornehmlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind (vgl. Vorlage 023/17). Als Ergebnis wurde u.a. eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit dem Ziel beschlossen, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude zu begrenzen und den Bebauungsplan auf die neuste Rechtsgrundlage/Baunutzungsverordnung umzustellen (vgl. Vorlage 034/17). Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit/Offenlegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 15. März 2017 gefasst (vgl. Vorlage 068/17).

Durch die Änderungsinhalte werden die ursprünglichen Inhalte der Bebauungsplanbegründung planungsrechtlich gesichert: in der Begründung wird ausgeführt, dass das Plangebiet für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden sollte. Dieses städtebauliche Ziel wurde durch die Festsetzung einer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gesichert. Diese Vorgehensweise wurde jedoch durch Gerichtsurteile gekippt. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer Höchstgrenze für die Anzahl zulässiger Wohneinheiten ist es zwingend erforderlich, diese exakt zu benennen. Bei der Sicherung der ursprünglichen städtebaulichen Intention für die Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Klarstellung, die nicht in die Grundzüge der Planung eingreift. Die Änderung kann deshalb als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 3. April 2017 bis einschließlich 8. Mai 2017 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 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 der Bebauungsplanänderung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung liegt ebenfalls bei (Anlage 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**

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

##### **2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt** Stellungnahme vom 08. Mai 2017

##### Inhalt:

*„Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Chemische Reinigung, die im hiesigen Kataster unter der lfd. Nr.: 19-133 geführt wird. Im Rahmen einer Gefahrenermittlung des Kreises Steinfurt im Jahre 2007 wurden nur geringfügige Gehalte nutzungsspezifischer Schadstoffe (LCKW) nachgewiesen. Bei Eingriffen in das Erdreich im Bereich der Chemischen Reinigung ist vorab das Umwelt- und Planungsamt über die geplanten Maßnahmen zu informieren.*

*Südlich des Plangebietes (innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15) befindet sich eine Altablagerung, die unter der lfd. Nr. 199-146 registriert ist. Es handelt sich bei dem Verfüllbereich um Ablagerungen innerhalb einer alten Bahntrasse, die auch durch den jetzigen Planbereich führte. Die Altablagerung wurde im Zuge einer Bebauungsplanänderung auf schädliche Bodenveränderungen hin untersucht. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, dass in der weiteren Bahntrasse Verfüllungen vorgenommen wurden. Untersuchungen sind daher auch nach jetzigem Kenntnisstand nicht abzuleiten.*

##### Abwägungsempfehlung:

Der Anregung bezüglich der Chemischen Reinigung im Plangebiet wird in der Weise gefolgt, als die Begründung zur Bebauungsplanänderung ergänzt wird und ein entsprechender Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen wird.

Der Hinweis auf die Altablagerung im angrenzenden Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Da seitens der Fachbehörde hier kein Handlungsbedarf gesehen wird, ist die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises nicht erforderlich.

## **2.2 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren 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 §§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122, Kennwort: "Ochtruper Straße - Nord", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122, Kennwort: "Ochtruper Straße - Nord", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.