

## Vorlage Nr. 238/07

Betreff: **Bebauungsplan Nr.306,**  
**Kennwort: "Wettringer Str./Gronauer Str.", der Stadt Rheine**  
**I. Aufstellungsbeschluss**  
**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**III. Aufhebung des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses vom 31. 01. 2007**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>13.06.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Schröder Frau Gellenbeck</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme  €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten  <input type="checkbox"/> keine  €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)  €	Eigenanteil  €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
 in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2).

Ein Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat bereits in seiner Sitzung am 31. 01. 2007 Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306, zur Bürgerbeteiligung und zur Offenlage im vereinfachten Verfahren gefasst. Entsprechend dieser Beschlüsse ist in der Zeit vom 16. Februar 2007 bis einschließlich 16. März 2007 eine Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt worden.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind von drei Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anregungen vorgetragen worden, die sich auf die Rechtsgrundlage des vereinfachten Verfahrens beziehen: Das vereinfachte Verfahren sollte Anwendung finden, weil bereits nach § 34 BauGB Baugenehmigungen für den inneren Bereich des Plangebietes erteilt werden könnten. Der Bebauungsplan sollte lediglich diese mögliche Verdichtung städtebaulich ordnen. Die Einwander berufen sich auf eine Bauvoranfrage für das Grundstück Oberstraße 13 für eine Hinterlandbebauung aus dem Jahre 1999. Diese Voranfrage wurde von der Stadt Rheine positiv beschieden. Aufgrund von Nachbarwidersprüchen wurde die Stadt Rheine vom Kreis angewiesen, den positiven Vorbescheid zurückzunehmen. Als Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass zur Beurteilung der Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Oberstraße 13 der Bereich zwischen Gronauer Straße, Oberstraße, Wettlinger Straße bis zur westlichen Grenze der Flurstücke 389, 665 und 664 maßgeblich ist. Zu den in diesem Areal vorhandenen rückwärtigen Gebäuden wurde ausgeführt, dass die Bebauung im Bereich des Flurstücks 606, Wettlinger Straße 6, als „Fremdkörper“ zur Bestimmung des die nähere Umgebung prägenden Rahmens nicht herangezogen werden kann, da das Gebäude leersteht, der Bestandsschutz hier weggefallen ist und die Grundstückssituation eine Neuerrichtung nicht mehr zulässt. Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Gronauer Straße 15 handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, die allerdings eine größere Tiefe erreicht als die übrige Bebauung und damit ebenfalls einen „Fremdkörper“ darstellt. Aufgrund dieser Einschätzung fehlt die Begründung, aufbauend auf § 34 BauGB eine rückwärtige Bebauung zuzulassen.

Der geschilderte Sachverhalt – Rücknahme des positiven Vorbescheides für die Bebauung des rückwärtigen Grundstücks Oberstraße 13 – war im Produktbereich Stadtplanung bei der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 nicht bekannt. Es wurde deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan davon ausgegangen, dass eine Bebauung nach § 34 BauGB im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig ist. Entsprechend sollte der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Da diese Voraussetzung – zumindest für den östlichen Teil des Plangebietes – aufgrund der

Ausführungen des Kreises Steinfurt nicht aufrecht gehalten werden kann, ist das Verfahren mit neuer Rechtsgrundlage erneut zu starten.

Es bietet sich hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a - Bebauungsplan zur Innenentwicklung – an, da hierdurch die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung des Plangebietes – unabhängig von der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB – planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Verfahrenstechnisch ist deshalb der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss vom 31. Januar 2007 aufzuheben und die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Basis des § 13 a BauGB erneut zu beschließen.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 306, Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Gronauer Straße,  
im Osten: durch die Westseite der Oberstraße,  
im Süden: durch Südseite der Wettringer Straße,  
im Westen: durch die Ostseite der Schwedenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Dieser Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Er setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Dieser Bebauungsplan begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. 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, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplanes Nr. 306, Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **III. Aufhebung des Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschlusses vom 31. 01. 2007**

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine zum Bebauungsplan Nr. 306, Kennwort: „Wettringer Straße/Gronauer Straße“ wird aufgehoben.