

Vorlage Nr. 003/19

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33,
Kennwort: "Fliederweg", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
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

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐ 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. 33, Kennwort: „Fliederweg“ vorbereiten soll (Vorlage 178/18). Anlass hierfür war, dass mehrere Anwohner des Wohngebietes im Bereich Fliederweg 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, in dem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt wird.

Das Verfahren zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33 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. Gemäß damaliger Begründung sollte die Neubebauung die derzeit bereits angrenzende ein- bis zweigeschossige Siedlungsstruktur in offener Bauweise aufnehmen und weiterführen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wurde im Jahr 1968 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, soweit die weiteren Festsetzungen eingehalten werden.

Zur Wahrung des baulichen Charakters im Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Für Einzelhäuser sind demnach maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten. 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 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 beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

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. 33, Kennwort: "Fliederweg", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Nordseite der Ludwig-Dürr-Straße,
im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 486, 457, 458, 459 und 353
im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 426 und 414,
im Westen: durch die westliche Begrenzung des Fliederweges.

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. 33, Kennwort: "Fliederweg", 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