

## Vorlage Nr. 002/19

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154,  
Kennwort: "Spiekstraße", 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

Produktgruppe 51 Stadtplanung
-------------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 154, Kennwort: „Spiekstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden soll (s. Vorlage 295/18). Anlass hierfür war, dass mehrere Anwohner des Wohngebietes im Geltungsbereich an der Spiekstraße in Rheine-Gellendorf die Änderung des Bebauungsplans beantragt hatten, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten steuert. Ziel des Antrags ist der Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters des mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiets.

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 dünnbesiedelte, ein- bis zweigeschossige Siedlungsstruktur in offener Bauweise aufnehmen und weiterführen. In Anlehnung an den dörflichen Charakter des Gebietes ist in den 1990-er Jahren eine gebietstypische Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise entstanden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wurde im Jahr 1987 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. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude der aufgezeigten Entwicklung entgegenzuwirken und damit die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans – Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern im dörflichen Umfeld – planungsrechtlich zu sichern.

Diese Änderung des Bebauungsplans bewirkt die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (s. „Rechtsgrundlagen“ im Planwerk).

Die Stadt Rheine verzichtet bei diesem Bebauungsplanverfahren 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 beigefügt sind.

Ein Auszug aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegt ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

## **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. 154, Kennwort: "Spiekstraße", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Elter Straße – B 475 – einschließlich der Einmündung der Dahlkampstraße in die Bundesstraße annähernd von der verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 273 bis zur verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 56, beiderseitig die Bundesstraße überquerend sowie durch die südliche Grenze der Elter Straße – B 475 – bis zur westlichen Grenze des Merschensheideweges;
- im Osten: durch die westliche Grenze des Merschensheidewegs von der südlichen Grenze der Elter Straße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 257;
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 257, 255, 268, 267, 260, 266, 265, 264, 263 und 262 sowie in deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 276 (durchschnitten wird das Flurstück 269), teilweise durch die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 276 sowie in deren Verlängerung zur westlichen Grenze des Wöstenweges (durchschnitten werden die Flurstücke 247 und 279);
- im Westen: durch die westliche Grenze des Wöstenweges von der südlichen Planbegrenzung bis zur verlängerten südlichen Grenze der Spiekstraße, durch die westliche Abgrenzung der Verkehrsanbindung B475/Wöstenweg und durch die südliche Grenze der Elter Straße bis annähernd zur westlichen Grenze des Flurstücks 273 (durchschnitten werden die Flurstücke 272 und 273).

Alle Flurstücke befinden sich auf der Flur 26 der Gemarkung Rheine rechts der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

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

Durch die Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Intention 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154, Kennwort: "Spiekstraße", 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