

# Begründung

## 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 Kennwort: "Spiekstraße"

## Inhaltsverzeichnis

|             |                                                                |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Vorbemerkungen.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>1</b>    | <b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b>    | <b>Geltungsbereich .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>3</b>    | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Bestandsaufnahme.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4</b>    | <b>Räumliche Einordnung .....</b>                              | <b>5</b>  |
| 4.1         | Lage im Stadtgebiet/Prägung .....                              | 5         |
| 4.2         | Infrastruktur und Versorgung.....                              | 5         |
| 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 .....                             | 7         |
| 4.8         | Denkmalpflege .....                                            | 7         |
| <b>III.</b> | <b>Planung, Auswirkungen, Maßnahmen .....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>5</b>    | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>6</b>    | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                  | <b>7</b>  |
| 6.1         | Art der baulichen Nutzung .....                                | 7         |
| 6.2         | Maß der baulichen Nutzung .....                                | 7         |
| 6.3         | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....                  | 8         |
| 6.4         | Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung.....                    | 8         |
| 6.5         | Erschließung und Verkehr/Ver- und Entsorgung .....             | 8         |
| 6.6         | Emissionen / Immissionen.....                                  | 9         |
| <b>7</b>    | <b>Hinweise.....</b>                                           | <b>9</b>  |
| <b>8</b>    | <b>Flächenbilanz .....</b>                                     | <b>9</b>  |
| <b>9</b>    | <b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>10</b>   | <b>Kosten der Planung .....</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>11</b>   | <b>Umsetzung und Realisierung .....</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>12</b>   | <b>Verfahren.....</b>                                          | <b>10</b> |
| <b>13</b>   | <b>Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten .....</b>            | <b>11</b> |
| <b>14</b>   | <b>Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen .....</b>    | <b>12</b> |

## **I. Vorbemerkungen**

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der im August 1987 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 154, Kennwort: „Spiekstraße“ sollte die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Spiekstraße im Ortsteil Rheine-Gellendorf schaffen.

Gemäß der ursprünglichen Begründung wurde der Bebauungsplan zum Zwecke der Schaffung von ein- bis zweigeschossigen Familienheimen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Gemäß der damaligen 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.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen zwar sinnvoll, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden und die ursprüngliche Planungskonzeption aufrecht gehalten wird. Bei der Bebauung von Baulücken bzw. freigeräumten Grundstücken in klassischen Ein-/Zweifamilienhausgebieten entstehen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden erhebliche Spannungen: wie aktuelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf zumindest drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum mehrgeschossigen 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 entsprechenden Baumaßnahmen wird gegenwärtig seitens der Stadt Rheine pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. In der Realität reicht diese Anzahl jedoch meist nicht aus. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei dieser Regelung jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass der Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum ver-

schoben wird. Im Plangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Anliegerstraßen ausgebaut. Hier besteht nur bedingt die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen. Die „Nachverdichtung“ könnte deshalb zu Streitigkeiten zwischen Anliegern bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum führen. Mangels einer ausreichenden Zahl von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen werden Fahrzeuge auf nicht dafür vorgesehenen Flächen – Rangierflächen, Fußgängerflächen, Grünflächen – abgestellt und stellen sich dann vielfach als Verkehrshindernis dar.

Im Bebauungsplangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977. Gemäß dieser Verordnung müssen u. a. Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden. Als Ergebnis ergibt sich insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Baugrundstücke, der bis zu 100% gehen kann, obwohl eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist.

Die dargestellten Gründe haben dazu geführt, dass eine Anwohnerinitiative den Antrag auf Änderung des geltenden Bebauungsplans gestellt hat. Nach Beratung des Antrages (VL Nr. 295/18) wurde am 19.09.2018 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine der Grundsatzbeschluss gefasst, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan einzuleiten.

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.

## **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgt der Ausweisung der Urschrift und wie folgt festgesetzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Elter Straße/Landesstraße L 593 einschließlich der Einmündung der Dahlkampstraße in die Landesstraße sowie die Südseite der Elter Straße/ L 593 bis zur westlichen Grenze des Merschensheideweges,
- im Osten: durch die Westseite des Merschensheideweges bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 310,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 277, 324, 365 und teilweise 397 sowie 483,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen des Wöstenweges, entlang der westlichen Grenzen der Spiekstraße bis zur Einmündung auf die auf die L 593.

Alle Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 26 der Gemarkung Rheine rechts der Ems.

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



*Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154, Kennwort: „Spiekstraße“, 7. Änderung (Stand von 2011; Blick von Süden auf den Planbereich)*

### **3 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Spiekstraße“ 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 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Änderung gefolgt.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **4 Räumliche Einordnung**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Das Plangebiet „Spiekstraße“ liegt im Stadtteil Rheine-Gellendorf, welcher etwa 3.750 m Luftlinie vom Marktplatz entfernt liegt. Städtebaulich wird das Gebiet aufgrund seiner peripheren Stadtrandlage und durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Siedlungsstruktur in offener Bauweise geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat seine Rechtskraft am 24.08.1987 erhalten. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, welches sich an den bereits dörflichen Charakter des Gebiets orientiert. Infolgedessen ist eine geordnete Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise entstanden. Das Plangebiet ist fast vollständig mit eigengenutzten, freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet in voller Länge an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden grenzt die Fläche an die Landesstraße L 593 und dem dahinterliegenden Baugebiet „Gartenstadt-Gellendorf“. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Gewerbegebiet „Am Goldhügel“.

#### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Im Plangebiet befinden sich keine Nahversorgungsangebote. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Eschendorf liegt etwa 3.000 m entfernt und bietet alle notwendigen Angebote zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs, u. a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter, zwei Apotheken und Restaurants. Darüber hinaus befinden sich dort Angebote des langfristigen Bedarfs, insbesondere aus dem Segment Wohneinrichtung. Ergänzt wird dieses Angebot u. a. durch einen städtischen Versorgungsschwerpunkt im medizinischen Bereich.

Mit der Konradschule an der Elter Straße findet sich eine Grundschule in räumlicher Nähe, ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch den Konrad-Kindergarten an der Elter Straße und die Kindertagesstätte Gartenstadt in der Gartenstadt Gellendorf.

#### **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Elter Sand“. Der Änderungsstandort weist als Bodentyp Plaggenesch auf. In Bezug auf die Grundwasserschuttfunktion zeigt der Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine geringe Mächtigkeit bei guter Porendurchlässigkeit bzw. großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 1,00 bis 3,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Buchen-Eichenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf: es fällt von Nord nach Süd; im Nordwesten von 36,90 m über NHN im Südosten auf 34,94 m.

#### **4.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und ist fast vollständig bebaut. Gemäß der Ausweisung als aufgelockertes Ein- und Zweifamilienhäusergebiet, sind die Freiräume durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen geprägt.

#### **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. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

#### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie weiteren Wohnbauflächen. Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs- und/oder Staubemissionen ausgegangen werden. Darüber hinaus verursacht die nördlich angrenzenden Landesstraße L 593 Verkehrslärmimmissionen. Baulich notwendige Vorkehrungen werden in den Festsetzungen der Urschrift Änderungen vorgegeben.

#### **4.7 Bodenkontamination/Altlasten**

Bei der Stadt Rheine liegen Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich im Süd-Osten mit Kampfmitteln belastet ist. Altlasten sind nicht bekannt.

#### **4.8 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler werden ebenfalls nicht erwartet.

### **III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen**

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Das Änderungsverfahren dient der Sicherung der ursprünglichen planerischen Intention des Bebauungsplans Nr. 154. Dieser wurde im Jahr 1987 aufgestellt, um ein Baugebiet mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit der Vorgabe, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, wird die ursprüngliche städtebauliche Idee planungsrechtlich gesichert. In den Bereichen, in denen Doppelhäuser laut Bebauungsplan möglich sind, sind je Doppelhaus vier Wohneinheiten zulässig (zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte).

Die Bestandsanalyse ergab, dass sich im Plangebiet ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser befinden. Folglich werden durch diese Änderung die gewachsenen Strukturen des Gebiets geschützt.

#### **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ ist der Geltungsbereich insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der Änderungsinhalt bezieht sich auf diese Festsetzung.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzungen – Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse – werden von den Änderungsinhalten nicht tangiert. Die Aufnahme einer Obergrenze für zulässige Wohneinheiten begrenzt lediglich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude, sie greift jedoch nicht in die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Bereits bestehende Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten genießen – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – Bestandsschutz. Es entsteht somit kein Eingriff in bereits genehmigte Vorhaben durch die Änderungsinhalte. Der Bestandsschutz schließt auch mögliche Modernisierungsmaßnahmen oder genehmigungspflichtige Änderungen mit ein.

Im Plangebiet gilt gegenwärtig größtenteils auf Grund bereits durchgeführter Änderungsverfahren die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977. Nach den Vorgaben dieser BauNVO werden Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten nicht berücksichtigt mit der Folge, dass ein Grundstück bis zu 100% versiegelt werden kann.

Durch das Änderungsverfahren erfolgt für das Plangebiet die Umstellung auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 2017. Mit der Umstellung entsteht gem. § 19 (4) BauNVO die Pflicht, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen außerhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) einzubeziehen. Die maximale Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen wird auf 50% begrenzt. Somit können bei der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 auf Grundlage der neuen Rechtsgrundlage maximal 60% des Grundstücks ( $0,4 + 50\% = 0,6$ ) versiegelt werden.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Änderungsinhalte greifen nicht in die bestehenden Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ein.

## **6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung**

Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. deren Änderungen enthaltenen örtlichen Bauvorschriften bzw. der Baugestaltung.

## **6.5 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 Elter Straße/Landesstraße L 593. Diese Verkehrsachse bietet als Hauptverkehrsstraße den Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Über die Elter Straße/L 593 verläuft die Buslinie C6 des StadtBussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Gartenstadt Gellendorf“ das Plangebiet. Über diese

Haltestelle ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn (DB).

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

## **6.6 Emissionen/Immissionen**

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude auf mehr als zwei Wohneinheiten ebenfalls nicht mehr möglich sein wird.

## **7 Hinweise**

Unter Hinweisen wird auf die Umstellung der Rechtsgrundlagen bzw. auf die rechtliche Bedeutung eingegangen. Durch das Änderungsverfahren werden die für den Geltungsbereich bzw. seiner Änderungen bestehenden Festsetzungen und Hinweise nicht verändert, sondern lediglich ergänzt. Zusätzlich erfolgt durch die Änderung die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **8 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha.

## **9 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher zulässigen Vorhaben (überbaubare Flächen, zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl); es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust. Im Gegenteil: Durch die Umstellung auf die Inhalte der

BauNVO 2017 müssen – gegenüber der bisher geltenden Regelung von 1977 – bei der Berechnung der Grundflächenzahl Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten berücksichtigt werden. Damit ist tendenziell eine geringere Versiegelung verbunden.

#### **IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

##### **10 Kosten der Planung**

Für die Änderung des Bebauungsplans sprechen überwiegend Gründe des Allgemeinwohls sowie die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine. 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.

##### **11 Umsetzung und Realisierung**

Nach Rechtskraft der Änderung wird die Vorgabe, dass Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen, bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens Anträge mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude gestellt werden, besteht nach § 15 BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten und auf Grund der Inhalte dann über den Bauantrag abschließend zu entscheiden.

##### **12 Verfahren**

Das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:

Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung – eine aufgelockerte und kleinteilige Gebäudestruktur – nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, 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 der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, da die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Somit kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, da auch unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die vorgesehene Änderung – Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude – der ursprünglichen Intention des Bebauungsplans entspricht. Die ursprüngliche Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 154, Kennwort: „Spiekstraße“ bleibt unverändert und wird nur planungsrechtlich gesichert.

Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Spiekstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Verfahrensmäßig 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 umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Änderung 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.

### 13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

|                                                                                                                                    |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                                                                        | 30.01.2019                 |
| Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB                                                                                       | 30.01.2019                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses                                                                                | 18.02.2019                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage                                                                           | 18.02.2019                 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 26.02.2019 –<br>29.03.2019 |

|                                                    |                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat | 15.05.2019 /<br>21.05.2019   |
| Rechtskraft                                        | Vorauss. II.<br>Quartal 2019 |

## 14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage ist aus der Öffentlichkeit eine Anregung vorgetragen worden. Der Einwender regt an, im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verhinderung sogenannter „Steinwüsten“ in Vorgärten, wie sie derzeit vielfach im Stadtgebiet anzutreffen sind, anzuwenden. Die Festsetzung soll eine dauerhafte Begrünung der Vorgärten einfordern und damit neben dem Erscheinungsbild auch das Ökosystem und Mikroklima positiv beeinflussen. Da dies hinsichtlich der Steuerung der Nachverdichtung als nicht zielführend erachtet wird, wurde der Anregung nicht gefolgt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes soll weiterhin zu Steuerung der Nachverdichtung und Wahrung des kleinteiligen Charakters des Gebietes, wie es der Ursprungsplan angedacht hat, dienen.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme vorgetragen worden. Der Kreis Steinfurt, Untere Naturschutzbehörde, hat angeregt, die zeichnerische Festsetzung aus dem Ursprungsplan zur textlichen Festsetzung Nr. 4 (Pflanzgebot) als zeichnerische Festsetzung in die 7. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wie in der Begründung beschrieben, behalten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der bereits erfolgten Änderungen ihre Rechtsgültigkeit. Da die Anregung zudem als nicht zielführend erachtet wird, wurde der Anregung nicht gefolgt.

Rheine, 09.04.2019

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat