

## Vorlage Nr. 406/07

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 311,**  
**Kennwort: "Herefortstraße - West", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>19.09.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Schröer 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	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil	<input type="checkbox"/> keine	
€	€	€	€	siehe Ziffer der Begründung

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:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 09.07 bis einschließlich 30.07.2007 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 10.08.2007. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss zu fassen.

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

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlage 1).

### **Hinweis:**

In Abänderung des Entwurfes der Vorlage Nr. 106/07 wurde die Grundstückstiefe aus Gründen der besseren Vermarktbarkeit um 3 m von ca. 35 auf ca. 32 m reduziert. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden an die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes angepasst.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **1.1 Zwei Grundstücksinteressierte, 48429 Rheine;** Schreiben vom 24.07.2007 gleichen Inhalts

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 311 ist im Plangebiet eine Bebauung mit einem Vollgeschoß vorgesehen.  
Da wir an einem Grundstück im Baugebiet interessiert sind, möchten wir anregen, dass in einem Bereich des Plangebietes (z.B. mittleres Teilsegment) eine ein- bis zweigeschossige Bauweise unter Beibehaltung der maximalen Firsthöhe möglich ist.*

Bei einer zweigeschossigen Bauweise sollten jedoch nur Einzelhäuser mit einer Festsetzung der Dachform (Zelt- oder Walmdach) zulässig sein, um den Einfamilienhauscharakter des Baugebietes nicht zu stören.

Durch diese Änderung werden die bisherigen architektonischen Gestaltungsfreiräume nur unwesentlich erweitert.

Da laut Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 4.1, bereits eine ein- bis zweigeschossige Bauweise auf der nordöstlichen Seite der Herefortstraße besteht, wäre eine Änderung auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung möglich."

#### Abwägungsempfehlung:

Der obigen Empfehlung wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen.

Bei der geplanten Bauzeile handelt es sich um einen Siedlungsrand. Aus städtebaulichen Gründen empfiehlt sich hier eine eingeschossige Bauweise. Diese Empfehlung wird gestützt durch die bereits vorhandene angrenzende nordöstliche Bebauung. Im gesamten Gebiet ist die Bebauung überwiegend eingeschossig. Gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine zweigeschossige Bebauung nur für das Gebiet Plan Nr. R21, Kennwort „Vogelstange“ zulässig. Diese Zulässigkeit wurde hier nur ausnahmsweise ausgeschöpft.



**Abb. 1: Bebauungsplangebiete**

## **1.2 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt, Planungsamt** Stellungnahme vom 02.08.2007

#### Inhalt:

*„Zum o. g. Planungsvorhaben nehme ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wie folgt Stellung:*

#### *Planungsrelevante Hinweise*

*Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt*

#### *Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung*

*Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW ist die Fläche nicht bewertet worden. Der Bodentyp sowie der Grad der Schutzwürdigkeit des anstehenden Bodens ist daher zu untersuchen und im Umweltbericht darzustellen.*

*Unter Punkt 1 Anlass der Planung wurde lediglich darauf hingewiesen, dass für den Bereich Altenrheine seit Jahren eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen festgestellt wird. Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1 a Baugesetzbuch, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z. B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht.*

#### *Sonstige Hinweise*

*Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 682) vom 14.03.2005 bekannt.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Die eingeforderten Ausführungen zum Bodenschutz und zu Alternativflächen sind im Umweltbericht enthalten.

## **2.2 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 311, Kennwort: "Herefortstraße - West", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten:	durch den Haselweg;
im Nordosten:	durch die Herefortstraße;
im Südosten:	durch die Bergstraße;
im Südwesten:	durch das Flurstück 12, Flur 37, Gemarkung Rheine rechts der Ems, tlw.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft mit 2,35 ha anteilig das Flurstück 12, Flur 37, Gemarkung Rheine rechts der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 311