Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“, der Stadt Rheine zu erlassen.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgenden Beschluss:

Veränderungssperre

Gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird zur Sicherung der Planung des am 01.07.2020 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine (StUK) zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 319, Kennwort „Hovesaatstraße / Lingener Damm“, der Stadt Rheine, folgende Veränderungssperre beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseite der Hovesaatstraße,
Im Osten: durch die Ostseite der Straße „Lingener Damm“,
Im Süden: durch die Südseiten des Flurstücks 11,
Im Westen: durch die Westseiten der Flurstücke 9, 11, 1224 und 1225.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 155 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt, der als Anlage Teil dieser Satzung ist (s. Anlage 1).

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre / Ausnahmen

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen (z. B. für Nutzungsänderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs) zugelassen werden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ beschlossen, um die in der Örtlichkeit vorhandenen gewerblichen Flächen und die Unterstützung der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung in diesem Bereich zu sichern. Der unter diesen Zielsetzungen erarbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht eine Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) im Norden des Plangebietes sowie ein Urbanes Gebiet (MU) im Süden vor.

In der Stadt Rheine ist die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen **trotz Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen** weiterhin hoch. Insbesondere bereits erschlossene und kleinteilige Flächen, die bereits gewerblich vorgeprägt sind, sollen langfristig durch Bauleitplanung gesichert werden. Planungsrechtlich wird das Plangebiet zurzeit als unbebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft. Um auch hier eine bessere Steuerung, nicht nur der zulässigen gewerblichen Nutzungen, sondern auch der zulässigen Baumassen zu ermöglichen, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wahrung einer angemessenen strukturellen Gliederung und einer städtebaulichen Ordnung.

Die Stadtverwaltung führt nun ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren für das Plangebiet „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ durch. Da für die Erarbeitung eines Bauleitplanentwurfes mit konkreten städtebaulichen Kennzahlen und Baufeldern zeitaufwändige Voruntersuchungen – Erhebung und Bewertung des Baumbestandes, Erstellung einer Artenschutzprüfung u. ä. – erforderlich sind, ist die Aufstellung einer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB für diesen Bereich erforderlich. Hierdurch wird sichergestellt, dass Vorhaben, die die Durchführung der Bauleitplanung und die Realisierung der künftig festgesetzten städtebaulichen Zielen unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, sachgerecht zurückgestellt werden können.

Auf das Bauleitplanverfahren Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“, der Stadt Rheine, wird verwiesen.

Anlage:

Geltungsbereich Veränderungssperre 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“