

## Vorlage Nr. 357/13/1

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil E"**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine			15.10.2013		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

### 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> Erträge Aufwendungen	<b>Investitionsplan</b> Einzahlungen Auszahlungen
<b>Finanzierung gesichert</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja                       Nein

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

### **II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 002/11 und 154/13) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 357/13 und Vorlage Nr. 357/13/1) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

### **III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950), wird der Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

#### **Begründung:**

Auf die Ursprungsvorlage 357/13 wird verwiesen.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 02.10.2013 den Abwägungsbeschluss zu Ziff. I. 1.5 geändert und ihn um die Ziff. 1.13 ergänzt.

Die Änderungen sind in dem folgenden Text durch Unterstreichung gekennzeichnet.

## 1.5 Anlieger Thiebergstraße, Rheine;

Schreiben vom 27. Juli 2013

*"Ich interessiere mich schon seit längerer Zeit für ein mögliches Grundstück im Wohnpark Dutum – Teil E. Leider ist kein Flachdach (0°) erlaubt, was ich in der heutigen Zeit wirklich nicht nachvollziehen kann...*

*Laut B-Plan ist im WA 3 kein Flachdach erlaubt, auch im Bereich Zeppelinstraße/Ecke Dutumer Straße nicht, aber genau dort entsteht ein sehr schönes Gebäude mit Flachdach!*

*Vielleicht überdenken Sie die Entscheidung gegen ein Flachdach noch mal. Eine „Wild-West-Bebauung“ kann man auch mit anderen Festsetzungen vermeiden. Schöne Beispiele gibt es in unseren Nachbarstädten wie Emsdetten, Lingen, Münster etc. genug."*

### Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Einwenders wird die Herausnahme der Dachneigung (mind. 15 °) innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnpark Dutum – Teil E“ gefordert, zumal derzeit im Bereich Zeppelinstraße/Dutumer Straße ein Flachdachgebäude realisiert wird.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll durch die Festsetzung der Mindestdachneigung (mit Ausnahme WA 6) die Flachdachbauweise unterbunden werden; auch die gewählte Mindestdachneigung ist dazu geeignet, energetische Maßnahmen bei der Gebäudeplanung und moderne Gebäudeformen zu realisieren, zumal die günstige Hanglage – von Nordwest nach Südost fallende Topographie des Geländes – sich hierfür anbietet.

Im Bereich WA 6 können auf ca. 5.600 m<sup>2</sup> Fläche Flachdachgebäude errichtet werden. Da lediglich die Mindestdachneigung festgelegt wird, bleibt noch genügend architektonischer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Dachform.

Das Bauvorhaben Zeppelinstraße/Dutumer Straße ist eine ehemalige Hofstelle, die derzeit umgebaut wird; ein derartiger Umbau im Bestand (kein Neubau) gemäß § 34 BauGB - während der Planaufstellung eines Bebauungsplanes - hätte nur im Zusammenhang mit der Verhängung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB (Entgegenstehen von überwiegend öffentlichen Belangen) verhindert werden können. Da bereits im Umfeld der Baumaßnahme analoge Dachformen vorhanden sind, wäre ein derartiger Aufwand unverhältnismäßig gewesen.

Dem Einwender ist zu empfehlen – nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes sowie nach Abschluss des Umlegungsverfahrens gem. § 47 BauGB – ein passendes Grundstück im Bereich der Flachdachbauweise zu suchen oder sich entsprechend der Festsetzung der Mindestdachneigung (keine Vorgabe der Dachform) in den übrigen Bereichen „Wohnpark Dutum – Teil E“ ein Baugrundstück zu sichern.

### 1.13 Sonstige Stellungnahmen

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