

# Begründung -Entwurf- zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204

Kennwort: „Dorfzentrum Elte - Brücken-  
straße“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: März 2014



## 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>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>4</b>
4.1	Lage im Stadtgebiet/Prägung.....	4
4.2	Infrastruktur und Versorgung .....	4
4.3	Naturräumliche Gliederung.....	4
4.4	Zustand von Natur und Landschaft .....	5
4.5	Ver- und Entsorgung .....	5
4.6	Immissionen/Emissionen.....	5
4.7	Bodenkontamination/Altlasten .....	5
4.8	Denkmalpflege.....	5
<b>III.</b>	<b>Planung, Auswirkungen, Maßnahmen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Fläche .....	6
6.4	Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung .....	7
6.5	Verkehr.....	7
6.6	Emissionen/Immissionen.....	8
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>8</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>9</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensübersicht.....</b>	<b>10</b>
<b>14</b>	<b>Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung.....</b>	<b>10</b>

## **I. Vorbemerkungen**

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

Der im Jahre 1984 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 204, Kennwort: „Dorfzentrum Elte - Brückenstraße“ bereitete die Entwicklung eines Wohnquartiers im Ortsteil Elte vor. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Dabei sind vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden.

Das Wohnquartier liegt südlich des Dorfkerns und westlich des Elteraner Friedhofes. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert ist südlich des Friedhofes ein Spielplatz entstanden. Durch einen Beschluss des zuständigen Jugendhilfeausschusses der Stadt Rheine ist zwischenzeitlich die Spielfläche aufgegeben worden und wird zukünftig auch nicht mehr benötigt. Die Fläche soll durch das Änderungsverfahren einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei orientieren sich die planungsrechtlichen Vorgaben an den Festsetzungen der benachbarten Wohnbaugrundstücke.

### **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Fläche südlich des Friedhofes Elte und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 228 und 229, durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 229 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 13,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 13,
- im Süden: durch eine Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 229 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 13, von der südlichen Grenze der Flurstücke 229 und 228,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 228.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 13, Gemarkung Elte. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt das Baugebiet „Dorfzentrum Elte - Brückenstraße“ - wie den gesamten Ortsteil Elte - als „Agrarbereich“ dar. Überlagert wird diese Darstellung durch die Zuordnung zum Erholungsbereich. Im Entwurf der Fortschreibung wird das Areal als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen mit der überlagernden Darstellung „Agrarbereich“ und der Vorgabe Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Elte muss sich daher aus dem Eigenbedarf ableiten. Dieser ist gegeben.

Die bisher als Spielplatz genutzte Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die projektierte Umwandlung in ein Wohnbaugrundstück 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**

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

Das in Frage stehende Plangebiet liegt in Elte, dem südlichen Stadtteil von Rheine. Elte stellt sich als dörflich geprägter Ortsteil dar mit einer Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlichen Einheiten, gewerblichen Betrieben und Gastronomie.

Das Wohnquartier, das durch den Bebauungsplan Nr. 204 gesichert wurde, liegt südlich des Dorfzentrums und westlich des Friedhofes. Das in den 1980er Jahren entstandene Wohnquartier wird geprägt durch Einfamilienhäuser, die auf Grund des dörflichen Charakters auf relativ großen Grundstücken entstanden sind.

In das Wohnquartier integriert liegt am Ostrand eine aufgegebene Spielplatzfläche. Der Aufgabe liegt ein Beschluss des zuständigen Fachausschusses zu Grunde. Nach dem Abbau der Spielgeräte stellt sich der Bereich als Rasenfläche dar, die mit Sandarealen durchsetzt ist.

Westlich des durch den Bebauungsplan Nr. 204 gesicherten Wohngebietes liegt ein gemischt genutztes Areal; hier sind in die Wohnbebauung gewerbliche Einheiten integriert. Südlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der in eine Waldfläche integriert ist. Östlich liegt der Friedhof des Ortsteils Elte, der vom Wohnquartier durch einen großzügigen Grünzug getrennt wird. Der Bereich nördlich der Brückenstraße wird durch einen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt.

### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Aufgrund der Lage innerhalb des Zentrums des Ortsteils Elte sind die in diesem Ortsteil vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen. Dabei ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Elte eingeschränkt. Es ist lediglich eine Bäckerei vorhanden, weitere Angebote im Bereich Lebensmittel bestehen nicht. Hier ist ein Ausweichen auf den Ortsteil Mesum oder das übrige Stadtgebiet notwendig.

### **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Elter Sand“. Der Änderungsstandort weist als Bodentyp Plaggenesch auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigen die Bereiche eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine geringe Mächtigkeit auf bei einer mäßigen Porendurchlässigkeit. Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,00 bis 4,00 m.

Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet der trockene Buchen-Eichenwald zuzuordnen.

Das Plangebiet entlang der Straße „Dorfesch“ liegt als Plateau leicht erhöht über der angrenzenden innerörtlichen Verkehrsachse „Brückenstraße“. Das Quartier weist mit ca. 41,60 m über NN keine topografische Bewegung auf.

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

Der aufzugebene Kinderspielplatz liegt innerhalb eines vornehmlich mit Einfamilienhäusern besetzten Wohnquartiers. Entsprechend ist der Bereich geprägt durch Wohngärten mit der entsprechenden Fauna und Flora.

Der Änderungsbereich selbst ist von der ursprünglichen Nutzung bestimmt: Grün- bzw. Rasenflächen sind durchsetzt mit besandeten Flächen; tlw. sind die Flächen auch mit Großgrün bestanden.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Be dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig erschlossenen Baugebietes. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden; die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

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

Der Änderungsbereich liegt eingebettet in ein Wohnquartier. Aus dieser vorhandenen Umgebungsbebauung resultieren keine unzumutbaren Emissionen.

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

Innerhalb des Plangebietes „Dorfzentrum Elte - Brückenstraße“ besteht weder ein Verdacht auf Kampfmittel noch auf Altlasten.

#### **4.8 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 204 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler. Sowohl der Hinweis als auch die Vorgabe für die Behandlung möglicher Funde werden in den Änderungsentwurf übernommen.

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

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Durch das Änderungsverfahren soll ein aufzugebener Kinderspielplatz innerhalb eines Wohnquartiers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Freigabe der Fläche erfolgte durch einen Beschluss des für Kinderspielplätze bei der Stadt Rheine zuständigen Fachausschuss. Der Jugendhilfeausschuss hat der Aufgabe zugestimmt, da das Konzept zur Versorgung mit Kinderspielplätzen geändert worden ist. Entsprechend der neuen Zielsetzung – Versorgung mit größeren Einheiten zu ungunsten einer direkten wohnungsnahen Versorgung – ist der Platz bereits freigezogen worden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umwandlung der Spielplatzfläche in ein Wohnbaugrundstück sinnvoll. Dabei ergeben sich die planungsrechtlichen Vorgaben aus den Festsetzungen der angrenzenden Baufläche.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ und der angrenzenden Wohnbebauung wird der überplante Bereich als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben bezüglich der Nutzung in die vorhandene Struktur einfügen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ergänzt werden diese Inhalte durch Vorgaben bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen. Auch hierbei werden die Vorgaben aus der angrenzenden Wohnbebauung weitestgehend übernommen.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 zurückgegriffen. Damit wird eine relativ dichte Wohnbebauung vorgezeichnet, die tendenziell dem Verbrauch von Freiflächen entgegenwirkt, wie er sich bei einer sehr aufgelockerten Bebauung ergeben würde. Bei der Geschößflächenzahl wird mit 0,5 ebenfalls der Wert von der angrenzenden Bebauung übernommen.

Für den Änderungsbereich wird eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung.

Die Höhe der projektierten Wohngebäude wird begrenzt durch die Beschränkung der maximal zulässigen Drenpelhöhe und einer Vorgabe für die Höhe des Sockels: Die Drenpelhöhe wird auf maximal 0,80 m und die Sockelhöhe auf maximal 0,80 m beschränkt. Der Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird das architektonisch-gestalterische Einfügen des projektierten Wohngebäudes in die vorhandene Struktur gesichert.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. In den Geltungsbereich einbezogen ist das bereits bebaute Grundstück Dorfesch 32. Durch diese Einbeziehung können die Baugrenzen des neu entstehenden Grundstücks mit dem bereits planungsrechtlich gesicherten Baufeld verbunden werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, das vorhandene Gebäude Dorfesch 32 ggf. um eine zweite Wohneinheit zu erweitern. (Eine entsprechende mündliche Anfrage des betreffenden Eigentümers ist bei der Stadt Rheine eingegangen). Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine Südorientierung des Gartenbereiches möglich ist. Durch diese Gebäudestellung wird eine optimierte Orientierung der Gebäude bezüglich einer passiven Sonnenenergienutzung vorgezeichnet.

Für das neue Wohnbaugrundstück wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Damit wird die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und verhindert, dass Mehrfamilienhäuser entstehen mit den damit verbundenen Aus-

wirkungen auf die Umgebung (insbesondere Probleme bei der Bereitstellung von notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken und Anlage von ausreichenden Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum).

Der bisher gültige Bebauungsplan enthält an der Grenze zwischen den Wohnbauflächen und dem Spielplatz einen Bereich mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Diese Festsetzung wird aufgehoben. Als Ersatz wird eine entsprechende Fläche an der Ostgrenze des neu entstehenden Baugrundstückes festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die in dieser Fläche stehenden Bäume geschützt. Ergänzend ist festzustellen, dass in diesen Bäumen auch die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme erwähnten Vogelnester festgestellt worden sind. Die Nistplätze werden somit ebenfalls in ihrem Fortbestand gesichert. Zusätzlich erfolgt eine Abschirmung des geplanten Gebäudes gegenüber dem östlich verlaufenden Fußweg („Kiärkpädken“).

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung**

Die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke werden übernommen: Die Dachneigung wird auf 30 – 45° festgesetzt. Als Dachform wird das Sattel- oder Walmdach vorgegeben. Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird verzichtet: Sowohl die Fortsetzung der Süd-West-Ausrichtung des Firstes –wie bei den westlich angrenzenden Gebäuden – als auch die Nord-Süd-Ausrichtung ist städtebaulich vertretbar. Im ersten Fall wird die vorhandene Struktur aufgenommen, im zweiten Fall wird der Wohnhof der Straße Dorfesch geschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan enthält Vorgaben bezüglich der Fassadengestaltung: Bauliche Anlage und Nebenanlagen sind mit roten oder rotbraunen Verblendsteinen zu verblenden, Ausnahmen sind bei Bauvorhaben mit äußerer Fachwerkgestaltung zulässig. Die Dachflächen sind mit dunkelbraunen, dunkelgrauen oder roten Dachziegeln/Dachplatten, Betonsteinen, Holzschindeln einzudecken. Diese Festsetzung wird auch für den Änderungsbereich aufgenommen, um auch von der äußeren Gestaltung her das Einfügen in die vorhandene Struktur zu sichern.

#### **6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich innerhalb des Plangebietes liegende Brückenstraße. Die Brückenstraße mündet in die Saerbecker Straße, die als B 475 den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über eine Haltestelle des StadtBusSystems am Dorfplatz in Elte. Über diese Haltestelle ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt von Rheine zu erreichen und auch der Hauptbahnhof der Deutschen DB im Stadtzentrum.

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**

Von der geplanten Wohnbebauung gehen auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Wohneinheiten keine Emissionen aus, die die Umgebung in unzumutbarer Weise belasten.

## **7 Hinweise**

Neben dem Hinweis auf mögliche Bodenfunde (vgl. Punkt 4.8) wird aufgenommen, dass der Änderungsentwurf auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt wurde. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung

## **8 Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 1.248 m<sup>2</sup> wovon 1.181 m<sup>2</sup> auf das „Allgemeine Wohngebiet“ und ca. 67 m<sup>2</sup> auf den Fußweg „Kiärkpädden“ entfallen.

## **9 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor, die Bestandteil dieser Begründung ist. Diese Analyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten für den Änderungsbereich nicht anzunehmen ist. Allenfalls können die vorhandenen Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten dienen. Diese sind durch das Vorhaben nicht betroffen im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.

Individuenverluste bei den Vögeln lassen sich durch Vegetationsentfernungen außerhalb der Brutzeit vermeiden. Eine entsprechende textliche Festsetzung, die Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässt, ist in den Änderungsentwurf aufgenommen worden.

Damit werden insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Änderungsinhalte ausgelöst.

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

### **10 Kosten der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung für die Privatisierung der aufgegebenen Spielplatzfläche, deshalb werden die Planungskosten von der Stadt Rheine selbst übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Aufstellung bzw. die Realisierung der Planung.

### **11 Umsetzung und Realisierung**

Bei der Stadt Rheine liegen für das entstehende Baugrundstück bereits Anfragen bezüglich eines Ankaufs vor. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens scheint deshalb eine zügige Umsetzung der Planinhalte möglich.

### **12 Verfahren**

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 204 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung 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 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 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, da – unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – die vorgesehene Änderung – Umwandlung einer aufgegebenen Spielplatzfläche – nur von marginaler Bedeutung ist. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 204 bleibt

unverändert, da die zukünftige Nutzung der Fläche mit „allgemeinem Wohngebiet“ eine direkte Übernahme der angrenzenden Nutzung darstellt.

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 das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 204 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

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.

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.

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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

### **13. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten**

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	26. 03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	Nach Beschlussfassung
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vorauss. II. Quartal 2014
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. III. Quartal 2014
Rechtskraft	Vorauss. IV. Quartal 2014

### **14. Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung**

*Folgt nach der Durchführung der Offenlage und Beteiligung*

Mit Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

Die Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung sind auszuwerten und die abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Offenlage steht zum aktuellen Verfahrensstand noch aus.

Rheine, 19. März 2014

S t a d t R h e i n e  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat