

## Vorlage Nr. 158/15

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: "Mesum-Nord - Teil III", der Stadt Rheine**

- I. **Beschluss zur Fortführung der Planung**
- II. **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>29.04.2015</b>	Berichterstattung durch:	Herrn Schröer Herrn Dörtelmann Herrn Kuhlmann				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				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>	<b>Investitionsplan</b>
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
<b>Finanzierung gesichert</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja  Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Für den Rheiner Stadtteil Mesum steht mit der vorliegenden Wohnbauflächenplanung „Mesum-Nord – Teil III“ die Fortführung einer bereits am 02. Juni 2004 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen, abschnittsweise vorgesehenen Gesamtgebietsentwicklung des Gebietes „Mesum-Nord“ an. Die damalige Gesamtkonzeption ist inzwischen in 3 Teilabschnitte gegliedert (Anlage 1), von denen zwei Teilabschnitte bereits planungsrechtlich geordnet entwickelt wurden. Hierüber wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ vom 06.11.2014 berichtet.

Der inzwischen vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes für den anstehenden dritten und letzten Bauabschnitt basiert in seinen Grundzügen auf dem in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ vom 06.11.2014 vorgestellten und vom Ausschuss einstimmig befürworteten städtebaulichen Entwurf, der in aktueller Fassung dem Anhang (Anlage 7) beigefügt ist. Der dritte Bauabschnitt umfasst konkret knapp 6 Hektar Fläche, die noch im Gebiet „Mesum-Nord“ als Wohnbauland vorgesehen sind. Generierbar sind dabei ca. 60 neue Bauplätze für Einzel- oder Doppelhausbebauung. Die Planung entspricht den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine sowie dem aktuellen Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Stadt Rheine (IEHK RHEINE 2025).

Die Konzeption des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungsinhalten kann im Detail anhand der dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen nachvollzogen werden. Neben dem zeichnerischen Vorentwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2) sind alle weiteren wichtigen und zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden planungsrelevanten Daten und Maßnahmen den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) samt Umweltbericht (Anlage 5) und der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6) zu entnehmen.

Ein Bedarf für die Fortführung der Planung und die weitere Wohnbauflächenausweisung ist gegeben. Von den in den zwei vorangegangenen Bauabschnitten als Wohnbauland entwickelten Flächen, sind inzwischen nahezu alle Baugrundstücke bereits bebaut. Die wenigen noch nicht bebauten Restflächen stehen unmittelbar zur Bebauung an oder befinden sich in der Reservierung.

Zudem ist die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken in Rheine – bedingt durch die aktuell allgemein sehr günstigen Finanzierungsbedingungen - in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Jahres 2015 ist diesbezüglich erkennbar, dass sich diese Nachfrage inzwischen auch deutlich in den Boden- und Immobilienpreisen niederschlägt. Es ist somit absehbar, dass das derzeitige Angebot an Wohnbauflächen die Nachfrage nach Bauland nicht nachhaltig decken kann. Aus diesem Grund soll mit dem Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort „Mesum-Nord - Teil III“ die geordnete Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtteiles Mesum fortgeführt und möglichst zeitnah zum Abschluss gebracht werden.

Da die Voraussetzungen für eine Planung im beschleunigten oder vereinfachten Verfahren nicht vorliegen, ist das förmliche Bebauungsplanverfahren (Normalver-

fahren) mit den Beteiligungsstufen gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung + Behördenbeteiligung) sowie §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage + Behördenbeteiligung) anzuwenden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zur erforderlichen Bodenneuordnung ein bereits eingeleitetes Umlegungsverfahren.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beschluss zur Fortführung der Planung**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, die mit Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ vom 02. Juni 2004 verfolgte Gesamtplanung „Mesum-Nord“ zur geordneten Wohnbauflächenentwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf für den III. Teilabschnitt fortzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung entspricht der Darstellung in der Vorentwurfs-Planzeichnung und ist hierdurch geometrisch eindeutig festgelegt und begrenzt. Die Begrenzungen können wie folgt beschrieben werden:

Im Westen ..... endet das Plangebiet am Landschaftsschutzgebiet „Köttelbecke“ und an den nicht mehr im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740 der Flur 6, Gemarkung Mesum.

Im Norden ..... begrenzt der Straßenzug „Bohnenkamp“, „Nielandstraße“, „Hohe Heideweg“ und das im Geltungsbereich inbegriffene „Hakenbreite“-Teilstück zwischen „Hohe Heideweg“ und „Thiestraße“ den Geltungsbereich.

Im Osten ..... grenzt der Geltungsbereich an die „Thiestraße“.

Im Süden ..... markieren die „Rheiner Straße“ und die Wohnbebauung nördlich entlang des „Lindvennweg“ die Grenze des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 5,8 ha. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 6 der Gemarkung Mesum.

### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass für den Bebauungsplan Nr. 286 , Kennwort: „Mesum-Nord - Teil III“, der Stadt Rheine gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll. Parallel hierzu wird die Verwaltung die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehene Beteiligung der Behörden vornehmen.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender öffentlicher Unterrichtung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und einer 3-wöchigen Anhörungsmöglichkeit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.