

Begründung
- Vorentwurf -
zum
Bebauungsplan Nr. 333

Kennwort: „Felsenstraße - West“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: April 2015



Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben	5
II.	Bestandsaufnahme	7
4.1	Lage im Stadtgebiet; Prägung.....	7
4.2	Naturräumliche Gliederung	8
4.3	Zustand von Natur und Landschaft	8
4.4	Verkehr/Ver- und Entsorgung	8
4.5	Emissionen; Immissionen.....	9
4.6	Bodenkontamination/Altlasten	9
4.7	Denkmalpflege.....	9
III.	Planung, Auswirkungen, Maßnahmen	9
5	Städtebauliches Konzept.....	9
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Fläche	11
6.4	Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung	11
6.5	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
6.6	Emissionen/Immissionen.....	12
7	Hinweise	12
8	Flächenbilanz	13
9	Umweltbericht.....	13
IV.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte ..	13
10	Kosten der Planung	13
11	Umsetzung und Realisierung.....	13
12	Verfahren	13
13	Verfahrensübersicht.....	14
14	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung.....	14

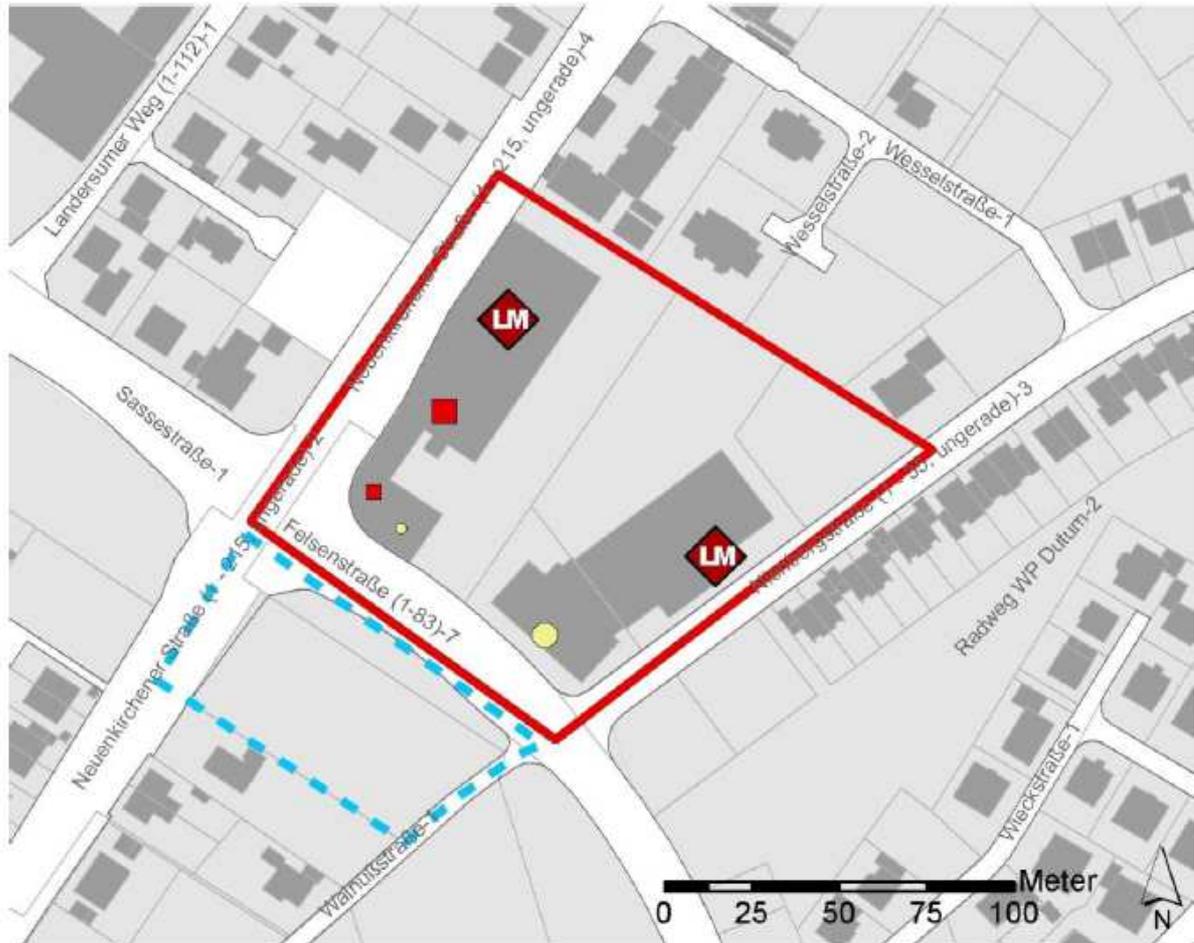
I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Am westlichen Siedlungsrand im Ortsteil Dutum liegt der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“. Das Zentrum dient der Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp. Das vorhandene Zentrum verfügt über fünf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.600 m² Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße/Felsenstraße am sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr). Geprägt wird der Versorgungsbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit angegliedertem Getränkemarkt, Postagentur und Lottoannahmestelle sowie einen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei/Café, eine Apotheke und Praxen aus dem medizinischen Bereich.

Der Masterplan Einzelhandel sieht das Zentrum insgesamt als kompakten, zukunftsfähigen Standort mit modernen Nahversorgungsbetrieben an. Zur Ergänzung der vorhandenen wichtigen Magnetbetriebe wären aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Hierfür sieht das Einzelhandelskonzept bereits eine perspektivische Erweiterungsfläche auf der Westseite der Felsenstraße vor. Durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 333 soll insbesondere die Option für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes gezogen werden. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes könnte die bestehende Versorgungslücke für dieses Sortiment im Bereich der westlichen Stadtteile geschlossen werden.

In den letzten Jahren ist in der näheren Umgebung eine rege Wohnbautätigkeit zu verzeichnen gewesen. Gegenwärtig läuft die Vermarktung des letzten Abschnitts des Wohnpark Dutum. Es ist damit zu rechnen, dass Ende des Jahres 2015 der Verkauf der Wohnbaugrundstücke weitgehend abgeschlossen sein wird. Westlich der Felsenstraße sind weitere Wohnbaulandreserven im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein erster Abschnitt mit weiteren ca. 50 Wohneinheiten könnte bereits kurzfristig (2017) realisiert werden. Damit würde das erweiterte Nahversorgungszentrum allseitig von Wohnbauflächen umgeben sein. Darüber hinaus bietet der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Rheine westlich der Felsenstraße langfristig noch weitere Baulandreserven für ca. 270 Wohneinheiten.



Auszug Masterplan Einzelhandel, zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“, Junker und Kruse, Stadtforschung, Dortmund, 2012

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

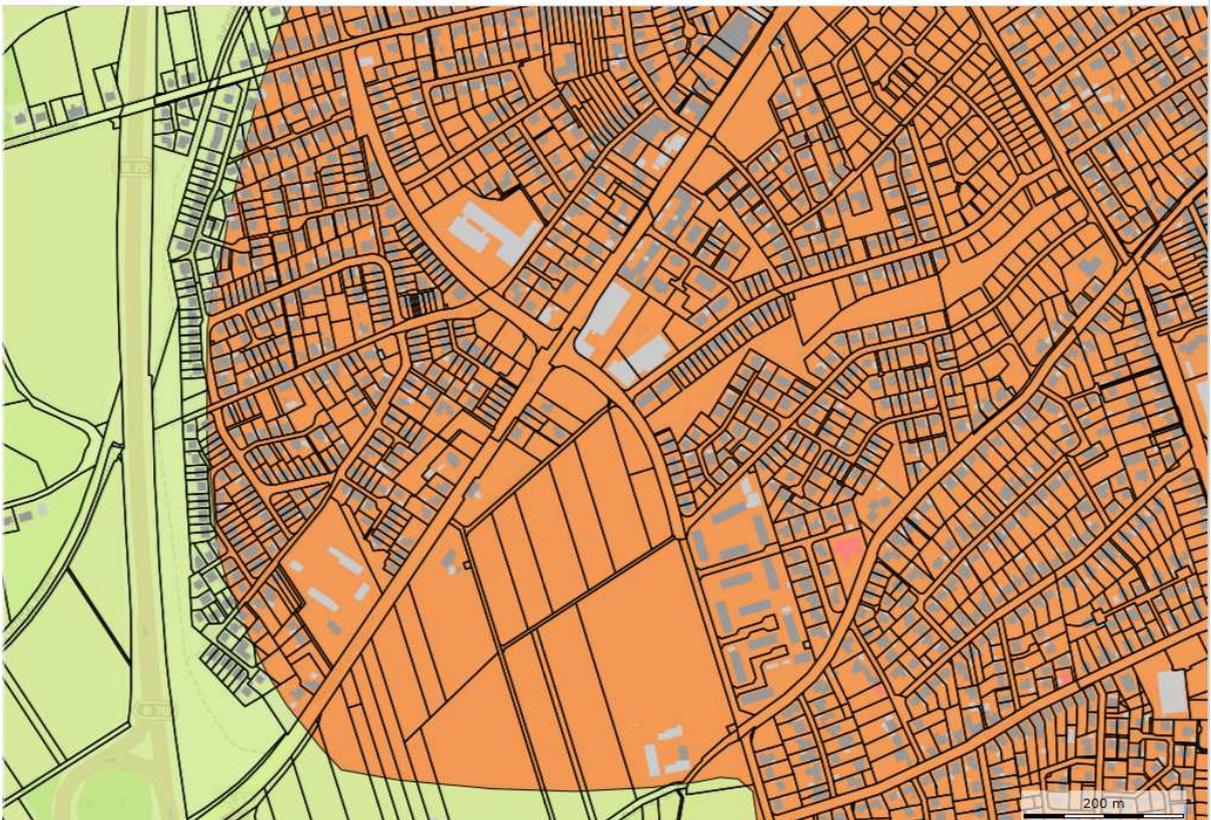
- im Norden: durch die Südseite der Neuenkirchener Straße,
- im Osten: durch die Westseite der Felsenstraße,
- im Süden: durch die Nordseite der der Wallnussstraße,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1072.

Das genannte Flurstück liegt in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplansentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

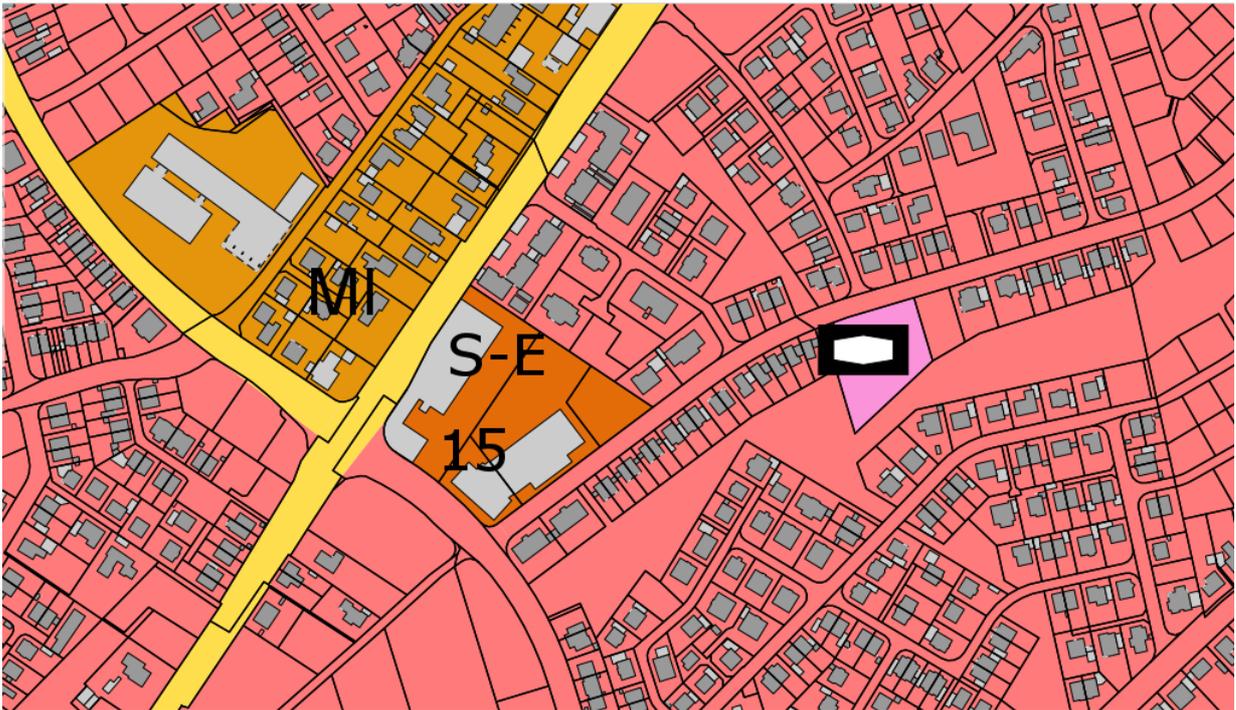
Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet insgesamt als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Damit wird in Hinblick auf die allgemeinen Ziele – Reduzierung des Verbrauchs von freiem Landschaftsraum – dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei einer baulichen Nutzung der Flächen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.



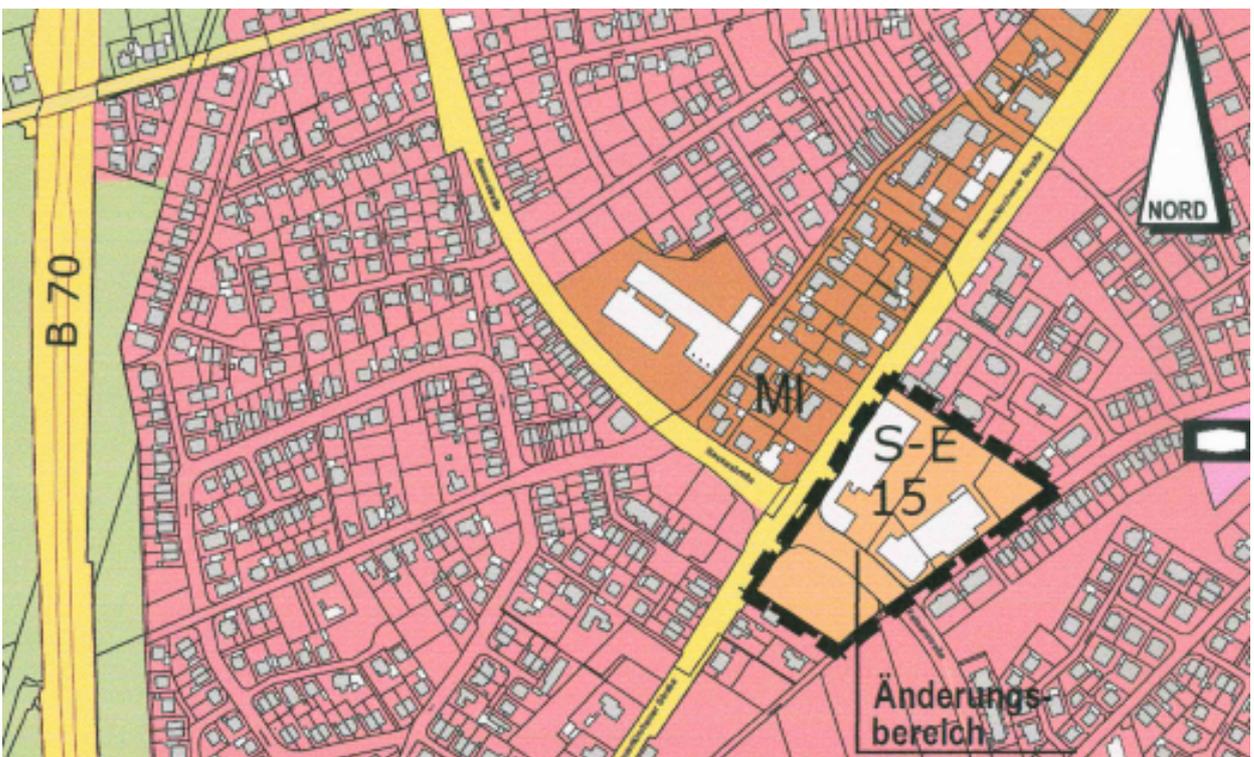
Flächennutzungsplan

Der Bereich des zurzeit bestehenden Versorgungsbereiches östlich der Felsenstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels“ dargestellt. Die westlich der Felsenstraße gelegene Fläche, für die der Bebauungsplan Nr. 333 aufgestellt werden soll, ist zurzeit als Wohnbaufläche dargestellt.



Bestand FLächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot für verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen, wird parallel laufend eine Änderung des Flächennutzungsplanes projektiert. Im Rahmen der 29. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes soll insbesondere die Erweiterung des bestehenden Versorgungsbereiches um einen Drogeriemarkt vorbereitet werden. Dabei enthält auch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Größenvorgabe bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche.



Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Stadt Rheine im Ortsteil Dutum. Durch seine Lage direkt an der Neuenkirchener Straße ist der Bereich verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet sich deshalb für einen zentralen Versorgungsbereich/Nahversorgungszentrum an. Das auf der Ostseite der Felsenstraße bestehende Zentrum ist eingebettet in Wohnbauflächen. Östlich/südlich des Plangebietes ist innerhalb des Baugebietes „Wohnpark Dutum“ ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Gebäudeformen entstanden. Es finden sich Einfamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise. Nördlich der Neuenkirchener Straße besteht ein Mischgebiet, in dem ebenfalls unterschiedliche Wohngebäude integriert sind. Nordwestlich des Zentrums liegt das Baugebiet „Wadelheim Ost/Sassestraße“. Auch hier sind Wohngebäude unterschiedlichster Ausprägung seit Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplanes im Jahre 1999 entstanden.

Südwestlich des bestehenden Zentrums liegt das Plangebiet. Die Fläche selbst stellt sich gegenwärtig als Freifläche dar, die als Wiese genutzt wird. Die in südwestlicher Richtung sich anschließenden Areale sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, sie werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebietes entlang der Neuenkirchener Straße findet sich eine Splittersiedlung mit Wohngebäuden.



Luftbild Stadt Rheine, Stand: 2011

4.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheiner Höhen am Westrand des Siedlungsbereiches der Stadt Rheine. Die geologischen Ablagerungen sind der Oberkreide (Kalk-Mergelgestein) zuzuordnen. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine geringe Filterwirkung mit schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 7,00 m.

Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet der Flattergras-Buchenwald zuzuordnen.

Das Plangebiet weist deutliche Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit 64,5 m über NN der Kreuzungsbereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße (Dutumer Kreisel). Das Niveau fällt in Richtung Walnussstraße auf ca. 62,50 m in südwestlichen Bereich und auf ca. 63,30 m über NN im südöstlichen Bereich ab.

4.3 Zustand von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichtes, der gegenwärtig erarbeitet wird, wird detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. An dieser Stelle erfolgt deshalb nur eine kurze Charakterisierung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 stellt sich gegenwärtig als extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar: Das Areal wird als Wiese genutzt, weiterer Aufwuchs ist nicht vorhanden. Im südlichen Bereich befindet sich eine befestigte Fläche, auf der zeitlich begrenzt ein Verkauf von Spargel und Erdbeeren stattfindet.

4.4 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt südlich der Neuenkirchener Straße. Dieser Verkehrsweg ist die Hauptzufahrt der Stadt Rheine aus westlicher Richtung. In ca. 800 m Entfernung vom Dutumer Kreisel bietet die Neuenkirchener Straße einen Anschluss an die B 70, worüber die Verknüpfung mit den die Stadt Rheine tangierenden überregionalen Straßen erfolgt.

Die Felsenstraße, von der die Andienung des Plangebietes erfolgen soll, ist eine innerstädtische Hauptverkehrsachse, die über den Dutumer Kreisel mit der Sassestraße ihre Fortführung findet. Über diese Verkehrswege sind die angegliederten Wohnquartiere an das Versorgungszentrum angebunden.

Sowohl die Felsenstraße als auch die Sassestraße werden von Linien des Stadtbusses bedient. Auf der Höhe des Nahversorgungszentrums finden sich beidseitig der Felsenstraße Haltestellen des StadtBusSystems, sodass auch eine gute ÖPNV-Anbindung attestiert werden kann.

Die Sassestraße und auch die Felsenstraße im Bereich des Zentrums verfügen über beidseitig geführte separate Fuß- und Radwege. Die Neuenkirchener Straße verfügt vom Kreisel stadteinwärts ebenfalls über kombinierte Fuß- und Radwege. Stadtauswärts bietet die Neuenkirchener Straße auf der Südseite einen kombinierten Fuß- und Radweg. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an. Somit kann das Gebiet vollständig an die technische Infrastruktur – Strom, Gas, Wasser, Abwasser – angebunden werden.

4.5 Immissionen/Emissionen

Auf das Plangebiet wirken zurzeit die Emissionen des Verkehrs auf der Neuenkirchener Straße ein. Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“ sind diese Emissionen untersucht worden mit dem Ergebnis, dass die vorhandene Belastung durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden kann. Es erscheint deshalb möglich, auch für die Erweiterungsfläche den Schallschutz sicher stellen zu können.

4.6 Bodenkontamination/Altlasten

Die vorliegenden Bombardierungskarten ergeben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung. Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im überplanten Bereich Altlasten vorhanden sind.

4.7 Denkmalpflege

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Freifläche, sodass Baudenkmäler nicht vorhanden sind. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren dient der Erweiterung des westlich der Felsenstraße vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“.

Das Grundstück liegt südlich der Neuenkirchener Straße, die die Hauptzufahrt zur Stadt Rheine aus westlicher Richtung darstellt. Der sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr Neuenkirchener Straße/Felsenstraße/Sassestraße) ist der Beginn der städtischen Bebauung, da ab hier beidseitig der Neuenkirchener Straße eine verdichtete Bebauung vorhanden ist.

Mit dem Bau des ersten Teils des Nahversorgungszentrums auf der Ostseite der Felsenstraße ist begonnen worden, den Beginn der städtischen Bebauung zu be-

tonen. Im Bereich des Kreisels ist hier deshalb eine dreigeschossige Bebauung entstanden, die bis an die Verkehrsfläche herangerückt ist. Dieses städtebauliche Konzept soll auf der Westseite der Felsenstraße fortgesetzt werden: es wird ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude vorgegeben entlang des Kreisverkehrs. In Richtung Walnussstraße wird dagegen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise projektiert.

Auf Grund der starken Verkehrsbelastung der Neuenkirchener Straße ist von dieser Verkehrsachse die Anlage der Hauptzufahrt zur Erweiterungsfläche des Versorgungsbereiches nicht möglich. Die Andienung erfolgt deshalb von der Felsenstraße.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“. Entsprechend dem durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil A“ abgesicherten ersten Bauabschnittes des Zentrums wird das Areal als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Betrieben und Einrichtungen wird zusätzlich wie folgt dargestellt: Drogeriemarkt mit max. 850 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Sortimente (entsprechend der Rheiner Liste) mit max. 500 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich sind Büros, Praxen, gastronomische Betriebe, soziale Einrichtungen (z.B. Sonderformen des betreuten Wohnens) sowie Wohnungen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das überplante Grundstück auf 1,0 festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert von 0,8 überschritten. Die Überschreitung des Höchstwertes ist gem. § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich. Die besondere städtebauliche Situation ergibt sich aus der Lage des Grundstücks im Eingangsbereich zur Stadt Rheine aus westlicher Richtung. Es handelt sich im Bereich des Dutumer Kreisels um ein Eckgrundstück sodass die bauliche Nutzung des Grundstücks sowohl entlang der Neuenkirchener Straße als auch der Felsenstraße zur Betonung des Eingangs zum Stadtgebiet von Rheine von besonderer Bedeutung ist. Die notwendige Bausubstanz und deren Nutzung erfordert eine hohe Zahl von notwendigen Stellplätzen. Um diese Stellplätze problemlos unterbringen zu können, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl notwendig.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ergeben sich keine Missstände in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen: die Belichtung, Besonnung und Belüftung möglicher Wohnungen und Arbeitsstätten werden nicht beeinträchtigt und die Zugänglichkeit von Grundstücken wird nicht eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird auf 2,0 festgesetzt. Damit wird die gem. § 17 BauNVO vorgegebene Höchstgrenze von 2,4 für sonstige Sondergebiete unterschritten. Der Wert von 2,0 ermöglicht jedoch im Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und überbaubarer Fläche die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Gebäudes im Bereich des Dutumer Kreisels und einer zweigeschossigen Bebauung in westlicher Richtung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt. Entlang der Neuenkirchener Straße wird eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgegeben. Damit wird die vorhandene Bebauung im Bereich des Kreisverkehrs auf der Westseite der Felsenstraße aufgegriffen, um den Eingangsbereich zur Stadt Rheine aus westlicher Richtung architektonisch-städtebaulich zu betonen.

Für den Bereich des Grundstücks, der von der Felsenstraße durch eine vorgelagerte Stellplatzanlage getrennt wird, wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Über diese Vorgabe erfolgt eine Anpassung an die westlich im Bereich der Splittersiedlung vorhandene Bebauung entlang der Neuenkirchener Straße bzw. der Walnussstraße.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass im Rahmen einer offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die im Gewerbebau üblichen Gebäudelängen möglich sind, gleichzeitig aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Die Einhaltung von Grenzabständen wird zusätzlich über die Festsetzung eines entsprechenden Baufeldes vorgegeben.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben zur Baugestaltung wird verzichtet.

6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über die Neuenkirchener Straße und die Felsenstraße. Aus den angrenzenden Wohngebieten ist das vorhandene Zentrum und dessen geplante Erweiterung zusätzlich

über die Felsenstraße (südlich gelegene Flächen), die Sassestraße (nördlich gelegene Quartiere) und die Nienbergstraße (östlich angrenzende Wohngebiete) erreichbar. Die genannten Straßen verfügen entweder über gesonderte Fuß- und Radwege oder sind verkehrsberuhigt ausgebaut, sodass der Versorgungsbereich auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohnquartieren erreicht werden kann.

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze bereitgestellt. Die verkehrliche Abwicklung – Organisation der Zu- und Abfahrten im Zusammenspiel mit der bestehenden Zufahrt zum westlich bereits vorhandenen Zentrum – wird durch eine Verkehrsuntersuchung analysiert. Die Ergebnisse werden zur Offenlage des Planes vorliegen und in den Offenlegungsplan eingearbeitet.

Das Areal des Zentrums wird von zwei Linien des StadtBusSystems angefahren. Sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite der Felsenstraße sind entsprechende Haltestellen vorhanden, sodass die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Besucher des Zentrums auch gewährleistet ist.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Emissionen der Neuenkirchener Straße ein. Aktive Schallschutzmaßnahmen – z.B. Errichtung eines Erdwalles – scheiden aus architektonisch-städtebaulicher Sicht im Eingangsbereich zur Stadt aus westlicher Richtung aus. Es wird deshalb auf passive Maßnahmen zurückgegriffen. Die notwendigen Festsetzungen für den Schallschutz werden durch ein Fachgutachten ermittelt und zur Offenlage des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zur Beurteilung der (Schall-)Emissionen der Erweiterung des Zentrums wird ein Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse zur Offenlage des Planentwurfes eingearbeitet werden. Die geplante Gebäudeausrichtung ergibt bereits eine Abschirmung der westlich vorhandenen Wohnbebauung von der Stellplatzanlage.

7 Hinweise

In den Entwurf des Bauleitplanes werden Hinweise bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser und der Erstellung der zeichnerischen Darstellung auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage. .

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3.600 m². Diese Fläche wird vollständig in als Sondergebiet ausgewiesen..

9 Umweltbericht

Gegenwärtig erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes, Die Ergebnisse werden zur Offenlage des Bebauungsplanes in die Begründung und ggf. die zeichnerische Darstellung übernommen.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10 Kosten der Planung

Die Stadt Rheine verkauft das überplante Grundstück an einen Investor mit der Vorgabe, dass die Erweiterung des Nahversorgungszentrums planungsrechtlich zulässig ist. Deshalb trägt die Stadt Rheine die Entwicklungskosten des Grundstücks; sie fließen in die Kalkulation des Kaufpreises ein. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Kosten für Gutachten (Verkehr und Schallschutz), die Planungs- und die Veröffentlichungskosten zu nennen.

11 Umsetzung und Realisierung

Ein Kaufvertrag mit einem Investor liegt bereits vor, wobei als Bedingung für die Umsetzung des Vertrages die Schaffung des betreffenden Planungsrechtes in das Vertragswerk eingegangen ist. Der Investor hat zur Realisierung bereits mit einer führenden Drogeriemarktkette in Deutschland einen Vorvertrag für die Erstellung eines entsprechenden Objektes abgeschlossen, sodass nach Rechtskraft der Bauleitplanung mit einer zügigen Realisierung der Planung zu rechnen ist.

12 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ wird als zweistufiges Normverfahren durchgeführt.

Gemäß § 3 (1) BauGB wird deshalb eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Parallel dazu erfolgt die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Abgeschlossen werden soll das Bauleitplanverfahren durch eine Offenlage des Änderungsentwurfes gem. § 3 (2) BauGB bzw. Einholung von Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Erweiterung Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

13 **Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	29. 04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Juni 2015
Beratung des StewA über die Ergebnisse der Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage	Vorauss. September 2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vorauss. Oktober 2015
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. 01/2016
Rechtskraft	Vorauss. I. Quartal 2016

14 **Ergebnisse der Offenlagen und der Beteiligungen**

Mögliche Ergebnisse oder Anregungen aus den beiden Beteiligungsschritten werden nach Abschluss der entsprechenden Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

Rheine, 20. April 2015

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat