

Vorlage Nr. 165/16

Betreff: **17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum", der Stadt Rheine**

I. Änderungsbeschluss

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

III. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			22.06.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein
durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Mit Datum 28. Oktober 2014 beantragte der Immobilienservice der Volksbank Kreis Steinfurt im Auftrag der Eigentümerin von Flächen südlich der Sutrumer Straße eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil D“. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14. 1. 2015 diesem Antrag zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das entsprechende Bauleitplanverfahren einzuleiten (vgl. Vorlage 005/15).

Im Rahmen der Umlegung zur Bildung der Grundstücke im Wohnpark Dutum ist bereits auf eine mögliche Nachverdichtung auf der in Frage stehenden Fläche Rücksicht genommen worden. Sowohl von der Münterstraße als auch von der Nienbergstraße sind Erschließungsflächen für die projektierten, innen liegenden Grundstücke gebildet worden. Diese privaten Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Antragstellerin. Damit ist eine Nachverdichtung von der Erschließung her problemlos möglich.

Aus den bestehenden Verträgen (Umlegungsregelung und städtebaulicher Vertrag im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298) ergaben sich für die beantragte Änderung keine Nachforderungen oder Probleme.

Die Antragstellerin hat sich bereit erklärt, ein privates Büro mit den notwendigen Arbeiten im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren (u.a. Erstellung der notwendigen Änderungspläne und der Begründung, Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen und Mithilfe bei der Vorlagenerstellung) zu beauftragen. Die entsprechenden Unterlagen liegen zwischenzeitlich vor, sodass das Änderungsverfahren gestartet werden kann. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Antragsteller verpflichtet, die internen Planungskosten – insbesondere Veröffentlichungskosten – und die Vorgaben aus dem Wohnbaulandkonzept zu übernehmen („Sozialabgabe“, Veräußerungspflicht).

Im Vorfeld des Änderungsbeschlusses haben fast alle Angrenzer der zur Nachverdichtung anstehenden Flächen bei der Verwaltung vorgesprochen. Tenor war dabei, dass sie damals die Grundstücke mit der mündlichen Zusage des Verkäufers erworben haben, dass die jetzt überplanten Flächen grundsätzlich nicht bebaut werden. Die Verwaltung hat daraufhin die ursprünglich von der Antragstellerin gewünschte zweigeschossige Bebauung abgelehnt. Der Planentwurf enthält deshalb für die projektierten 5 neuen Grundstücke lediglich eine eingeschossige Bauweise mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe. Auch die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohnung pro Gebäude begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die neu hinzukommenden Gebäude sowohl bezüglich der Gebäu- degroße als auch von der Anzahl der Bewohner her gebietsverträglich sein werden.

Ein potentieller Erwerber eines Grundstücks hat sich ebenfalls im Vorfeld des Änderungsbeschlusses bei der Verwaltung gemeldet. Er hat den Wunsch vorgetragen, eine Stadtvilla im Bereich der Sutrumer Straße zu errichten und wünscht sich deshalb eine zweigeschossige Bauweise. Auf Grund der Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Bebauung und deren Bewohner wurde verwaltungsseitig

diesem Wunsch jedoch nicht entsprochen.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ausschnitte aus der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung), sowie eine Artenschutzvorprüfung (Anlage 5).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch das Flurstück 844, Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

An die Stelle dieser Beteiligungsform tritt einerseits die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und andererseits die Äußerung zur Planung innerhalb einer

bestimmten Frist. Diese Frist beginnt mindestens 2 Wochen vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und endet mit dem Beginn dieses zweiten Beteiligungsschrittes.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.