

Vorlage Nr. 246/16

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 335, Kennwort: "Münsterstraße - Welkinghove", der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des

Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	07.09.2016	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	27.09.2016	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Karasch				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produkt 2206	Soziale Einrichtungen
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				

sonstiges (siehe Begründung)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Mit Datum 20. April 2016 beantragte die AWO Unterbezirk Münsterland-Recklinghausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihre Grundstücke im Eckbereich Münsterstraße/Welkinghove.

Die AWO hat diese Grundstücke von der Stadt Rheine bzw. der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine erworben und sich im Kaufvertrag verpflichtet, das Grundstück mit einer Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen zu bebauen. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Schließung der Baulücke im Bereich Münsterstraße/Welkinghove ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Zusätzlich ist das Vorhaben ein Beitrag zur Vervollständigung der sozialen Infrastruktur in der Stadt Rheine.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung im Sinne des § 13 a BauGB, das Bauleitplanverfahren wird deshalb als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Möglichkeit der Äußerung zur Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte/bestand in der Zeit vom 1. Juli bis zum 18. Juli 2016.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 19. Juli bis einschließlich 19. August 2016 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1). Eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 4) ist ebenfalls beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; E-Mail vom 14. 08. 2016

Inhalt:

- 1.) *In Rheine fehlt seit Jahren eine Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, wobei es häufig zu „Briefmarken- oder Insellösungen“ durch Nachverdichtungen im Altbestand kommen soll und schon kommt, als sogenannte Lösung des vermeintlich latent vorhandenen Gesamtproblems an fehlenden Wohnbauflächen insbesondere für die Einfamilienhausbebauung oder wie in diesem Fall einer sozialen Nutzung außerhalb einer Mehrgeschossbebauung zur Lösung des Problems von fehlendem preiswerten Wohnraum für Familien.*
- 2.) *Und das häufig mit intransparenten und investorengesteuerten Bebauungsplänen anstelle von neutralen Architektenwettbewerben unter Hinzuziehung der seit langem im Quartier wohnenden Mitbürger.*
- 3.) *Diese Nichteinbeziehung der Mitbürger führt zu Unruhen in der Bevölkerung in den einzelnen Quartieren.*
- 4.) *So wie oben beschrieben verhält es sich nicht nur bei Bebauungsvorhaben, sondern auch bei größeren Verkehrsprojekten wie aktuell die Diskussion um die Querspange verdeutlicht.*
- 4.) *Ständig tauchen neue Prognosen hinsichtlich der zu erwartende Menge an PKWs und LKWs auf, was den Eindruck erweckt, dass die Prognosen so geändert werden, wie es zeitlich gerade in die Planungsargumentation der Behörden , Planer oder Teilen der Politik reinpasst.*
- 5.) *Für den in Rede stehenden Änderungsbereich fehlt es hingegen an einem Verkehrsgutachten.*
- 6.) *Dazu kommt eine seit Jahrzehnten überall gemachte Erfahrung, dass Prognosen im Verkehrsbereich nach Realisierung der Straßenbaumaßnahmen immer deutlich von der Realität übertroffen werden.*
- 7.) *In Rheine ist zudem das mangelnde Problembewusstsein der Planer und Aufsichtsbehörden zu beobachten, dass man immer noch „nur “ die Lärmproblematiken untersucht, jedoch die wie man inzwischen weiß, die noch viel größeren Risiken durch Abgase, Stickoxide und Feinststäube unterschätzt bzw. wenig beachtet.*
- 8.) *Das zeigt sich auch in diesem Änderungsverfahren, durch die fehlenden aber notwendigen Umweltgutachten.*

9.) *In der Summe*

verringert sich dadurch die Lebenserwartung der Straßenanwohner und deren Nachbarn in den Quartieren um 8 – 10 Monate – das ist schlicht absolut zumutbar.

10.) *Der Bürger hat das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit, das muss auch in der Bauleitplanung zum Tragen kommen.*

11.) *Zudem kommen die Auswirkungen auf die Entwässerung bei größeren Niederschlägen wie sie auch häufiger und intensiver in Rheine zu beobachten sind und immer wieder BürgerInnen zu Hochwasseropfern werden lassen.*

12.) *Die zunehmende Nachverdichtung ohne Anpassung der Entwässerung ist hierbei ein wesentlicher Grund.*

13.) *Hierzu folgende Stellungnahme des Landes NRW zum letzten Hochwasserereignis in Rheine: Datum: 29. Juli 2016 um 16:19 - Betreff: Soforthilfe für Unwetter-Opfer auch in Rheine; Ihre Anfrage vom 12. Juli 2016*

Sehr geehrter Herr XXX,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 12. Juli 2016, die von der Staatskanzlei zuständigkeithalber an mich weitergeleitet wurde.

Sie sprechen das Unwetter an, das die Stadt Rheine im Juni erreicht hat. (...)

Darüber hinaus fragen Sie, ob auch für Betroffene in Rheine Soforthilfen vom Land Nordrhein-Westfalen bereitgestellt werden. Der Kreis der Begünstigten der Soforthilfen ist jedoch sowohl zeitlich als auch örtlich beschränkt. Er umfasst die Kommunen oder Stadtbezirke, in denen eine außergewöhnlich starke Betroffenheit durch Starkregenereignisse festgestellt wurde, auch wenn zweifelsohne in zahlreichen weiteren Kommunen Unwetterschäden in unterschiedlichem Maße entstanden sind. Die Gewährung der Soforthilfen ist auf bestimmte Regionen begrenzt, da nur dort Kriterien festgestellt werden konnten, die außerhalb der erwartbaren Belastungen durch Sommergewitter lagen. Zugrunde gelegt wurden die Kriterien Niederschlagsmenge, Einsatzhäufigkeit und Überflutung aus Flussläufen. Für die Stadt Rheine konnte eine vergleichbare Betroffenheit nicht festgestellt werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass das Land Nordrhein-Westfalen nicht generell für Schäden eintreten kann und auch keine Schäden übernehmen kann, die versicherbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXXX

Ministerium für Inneres und Kommunales NRW

- Referat 74 -

14.) *Das Ministerium hat somit für Rheine u. a. festgestellt, dass das Starkregenereignis im Sommer 2016 nicht außerhalb der erwartbaren Belastungen durch Sommergewitter liegt.*

15.) *Das Kanalsystem der Stadt Rheine scheint daher im Umkehrschluss nicht auf diese erwartbaren Belastungen ausgelegt zu sein.*

16.) *Grund hierfür ist anscheinend u. a. nicht, dass bei der erstmaligen Planung und Herstellung eines Baugebietes die Kapazitäten unzureichend oder gar fehlerhaft ermittelt wurden, sondern vielmehr mit weitergehenden zukünftigen Veränderungen und Anpassungen keine Anpassungen der Systeme erfolgt(e) oder gar noch erfolgen könnte.*

17.) *Ferner werden u.a. bisherige Freiräume entzogen und die Versiegelung führt zu einer Verlagerung des Problems der Aufnahme der Wassermengen in das System.*

18.) Jede weitere noch so kleinere Nachverdichtung in der Stadt Rheine wird insofern das Problem verschärfen und das Hochwasserrisiko bei erwartbaren Belastungen durch Sommergewitter nennenswert mit den bekannten negativen Folgen für die BürgerInnen erhöhen.

19.) Auch für die in Rede stehende Änderung findet keine Anpassung der Entwässerung statt.

20.) Hinweise auf sogenannte Ausgleichsmaßnahmen dürften als sind nicht förderlich, weil die Niederschläge nicht auf die Ausgleichsflächen zur Entwässerung geleitet werden.

21.) Folge ist eine Überstauung vorhandener Entwässerung, wobei Schlamm und Wasser den unmittelbaren Weg auf die angrenzenden versiegelten Bereiche findet.

22.) Die zwischenzeitliche städtische Versiegelung wirkt wie ein "versickerungsfreier Bachlauf", der durch weitere Nachverdichtungen neue flussläufige Wege erhält.

23.) Wir dürfen uns daher nicht wundern, sofern es zur Nachverdichtung kommen sollte, zeitnah auch ein Hochwasser in diesen Bereichen zu beklagen sein könnte.

24.) Da es aber an der Prüfung von Umweltbelangen im Sinne des Baugesetzbuches fehlt, die Offenlage nicht diese Aspekte inhaltlich aufgreift, dürfte insofern für die in Rede stehende Planänderung ein maßgeblicher wesentlicher Form- und Verfahrensfehler zu beklagen sein.

25.) Für den Fall, dass weiterhin Interesse an der avisierten Planänderung besteht, rege ich die Wiederholung des Verfahrens unter Berücksichtigung der Umweltbelange an.

26.) Die Stadt Rheine scheint anscheinend ausreichend Kenntnisse bei der Wiederholung von Offenlagen zu haben.

27.) Auch scheint die fachliche Kompetenz in der Stadtverwaltung vorhanden zu sein, Empfehlungen und Sachverhalte von Genehmigungsbehörden in Wiederholungen von Offenlagen umsetzen zu können.

28.) Insofern denke ich, dass auch diese Anregung auf fruchtbaren Boden, der hoffentlich nicht zu einer Versiegelung führt, fallen wird.

29.) Zudem darf angeführt werden, dass anscheinend das Problembewusstsein in Sachen Hochwasser bei der Stadt Rheine angekommen ist.

30.) So konnte man einer Berichterstattung in der Münsterländischen Volkszeitung wie folgt entnehmen:

31.) Wasser und Schlamm sind nach dem heftigen Starkregen Ende Juni längst wieder aus dem Stadtbild verschwunden. Bei der „Task Force“ Starkregen im Rheiner Rathaus ist das Thema aber noch längst nicht vom Tisch. Im Gegenteil: Raoul Farwig und sein Team von den Technischen Betrieben Rheine AöR (TBR) bleiben am Ball, wenn es bei Haus- und Grundstückseigentümern in Rheine heißt: „Wie kann ich Haus und Hof besser vor Wasserschäden schützen?“ (Bericht "Nicht noch einmal Wasser im Keller" vom 11.08.2016).

32.) Weiterhin wird in dem Artikel angeführt: (...) In diesen Tagen schreiben Farwig und sein Team 23 Anlieger der Steinfurter Straße an. Die Straßengemeinschaft bat in einem Schreiben von Ende Juli, die „vorhandene Kanalisation auf ihre Aufnahmekapazitäten hin prüfen zu lassen. Sie begründen ihr Anliegen damit, dass durch das Unwetter im Juni viele Anlieger der Straße bereits zum zweiten Mal innerhalb von drei Jahren erhebliche Schäden durch Wassereinbruch hinnehmen mussten. „Viele von uns mussten in den letzten zwölf Jahren sogar

schon vier Mal ihre Keller auf Grund von Rückstauwasser auspumpen und reinigen", hieß es in dem Schreiben weiter. (...)

33.) Hier scheint man möglicherweise in den nächsten Wochen und Monaten weitergehende konkrete Kenntnisse zu haben.

34.) Es wäre daher m. E. nicht sachgerecht in dieser Phase der weitergehende (Teil-) Analyse möglicherweise das zu erwartende Problem durch weitergehendes Baurecht zu forcieren.

35.) Eine Beschlussfassung wäre somit zum aktuellen Zeitpunkt widersprüchlich und wenig sinnstiftend.

36.) In dem Artikel heißt es weiter: (...) „Wir prüfen das jetzt. Das geht aber nicht theoretisch. Da müssen wir ins Detail gehen und genau wissen, wie die private Installation aussieht“, sagt Lucas. So erhalten die Anlieger der Steinfurter Straße jetzt ein Anschreiben, in dem die TBR noch einmal darauf hinweisen, dass die abwassertechnischen Anlagen der Stadt beim Starkregen Ende Juni „einwandfrei gearbeitet“ haben. (...)

37.) Folglich fehlten der Stadt Rheine zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes entsprechende Kenntnisse.

38.) Weiterhin wird die Aussage getroffen: (...) „Das öffentliche Abwassernetz kann aber nicht grundsätzlich für derart große (Regen-) Mengen ausgelegt werden. Unser Kanalnetz ist mit den Regenrückhaltebecken und Pumpstationen für übliche örtliche Bemessungsregen dimensioniert“, heißt es weiter in den Erläuterungen der TBR. (...)

39.) Folglich hat die Stadt Rheine öffentlich eingeräumt, dass das Kanalsystem nicht für erwartbare Belastungen wie ein regelmäßig wiederkehrendes Sommergitter 2016 ausgelegt ist.

40.) In der Folge muss man feststellen, dass insofern auch keine weiteren Nachverdichtungen zulässig sind.

41.) Die Antrag der Antragsteller ist somit abzulehnen und die Bebauungsplanänderung nicht weiter zu verfolgen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass bei der Stadt Rheine ein Wohnbaulandkonzept vorliegt, das detailliert die Ausweisung von Wohnbauflächen in den nächsten Jahren vorgibt. Der Entwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes ging eine Wohnungsbedarfsanalyse unter Berücksichtigung der Entwicklung der Bevölkerung in Rheine voraus.

Die Entwicklung des Konzeptes basierte auf einer umfangreichen Analyse des Wohnungsbestandes und der Bedarfsentwicklung. Die Aussage, bei der Stadt Rheine fehle es an einer Gesamtstrategie in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung ist damit nicht nachvollziehbar.

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung eines Projektes aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur. Für die avisierte Nutzung ist ein Standort am Rande der Innenstadt von besonderer Bedeutung, um den Behinderten den Zugang zu allen in der Innenstadt vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. Der zukünftige Betreiber des Wohnprojektes für Behinderte hat sich diesen Standort deshalb bewusst ausgesucht. Es handelt sich somit nicht um eine Insellösung, sondern um einen bewusst ausgesuchten Standort.

Zu 2) und 3): Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan folgt den gesetzlichen Vorgaben zu Bauleitplanverfahren, sodass eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. den einschlägigen Richtlinien erfolgt. Es kann deshalb im vorliegenden Fall nicht von einem intransparenten Verfahren gesprochen werden. Von einer Unruhe in der Bevölkerung kann ebenfalls keine Rede sein, sofern die Beteiligung aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage als Maßstab herangezogen wird: Außer dem Einwender hat kein weiterer Bürger/ keine weitere Bürgerin Anregungen vorgetragen.

Zu 4) und 4): Die Aussagen zur Querspange stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 335 und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 5): Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 bestand keine Notwendigkeit, ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die angrenzenden Straßen sind bereits vollständig ausgebaut und von der Dimensionierung so bemessen, dass der aus der Bebauung der überplanten Flächen resultierende Verkehr problemlos aufgenommen werden kann. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Neubebauung ursprünglich bereits weitgehend baulich genutzter Flächen vorbereitet. Die ursprünglich vorhandene Wohnbebauung konnte bereits problemlos angefahren und angedient werden.

Zu 6): Für das Plangebiet war die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich. Zudem handelt es sich bei der Behauptung, dass Prognosen im Verkehrsbereich deutlich von der Realität abweichen, um eine pauschale Behauptung, für die kein konkretes Beispiel genannt wird. Eine Abwägung ist deshalb nicht möglich.

Zu 7) – 10): Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Bauleitplanverfahren nicht um ein Änderungsverfahren handelt, sondern um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Das Bauleitplanverfahren berücksichtigt die gesetzlich vorgegebenen Inhalte und umfasst die notwendigen Gutachten. Zu den vorgetragenen Argumenten ist festzustellen, dass es sich zum größten Teil um die allgemeinen Lebensrisiken handelt, die z.B. durch die allgemeine Verkehrsbelastung entstehen. Hier kann im Rahmen der Bauleitplanung nur indirekt Einfluss genommen werden. Z. B. ist das Konzept für eine „Stadt der kurzen Wege“ eine Möglichkeit, um insbesondere den Individualverkehr mit dem PKW zu reduzieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt diesem Konzept, da es die Neubebauung einer zentrumsnahen Fläche vorbereitet, die in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, zum zentralen Busbahnhof und zum Bahnhof der DB liegt.

Zu 11) – 23). Die allgemeinen Hinweise und Anregungen zu Starkregenereignissen auf dem Gebiet der Stadt Rheine werden zur Kenntnis genommen. Generell ist festzustellen, dass ein städtisches Kanalnetz für die Art von Starkregenereignissen aus Juni 2016 nicht dimensioniert werden kann. Vielmehr sind hier die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer gefragt, sich ggf. selbst gegen entsprechende Ereignisse zu schützen. Die Stadt Rheine bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit an, sich von Fachleuten über die baulichen Möglichkeiten der Gebäudesicherung vor Starkregenereignissen zu schützen.

Darüber hinaus prüft die Stadt Rheine/TBR bei Neubaugebieten, ob es in besonders gefährdeten Teilräumen der Stadt Rheine Möglichkeiten der schadlosen Ab-

führung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gibt, z.B. auf Spielplätze oder sonstige Freiflächen.

Zu 24.) und 25): Es wird festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes – nicht Änderung – entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchbuches durchgeführt wird. Für die Nachverdichtung oder die Nutzung von Brachflächen in der vorliegenden Größenordnung schreibt der Gesetzgeber nicht vor, dass ein Umweltbericht erstellt werden muss. Es liegt deshalb kein Form- oder Verfahrensfehler vor; die geforderte Wiederholung der Offenlage ist deshalb nicht notwendig.

Zu 26) – 28): Der Hinweis auf Wiederholungen von Offenlagen hat keinen direkten Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 335 und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 29) – 32): Die Aussagen zur Berichterstattung in der örtlichen Presse zum Starkregenereignis von Juni 2016 werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten Bezug zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 335 und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 33) – 38). Es wird festgestellt, dass die in der Anregung vorgetragene Aussage der Stadt Rheine/Technische Betriebe, dass das öffentliche Abwassernetz nicht für ein so großes Starkregenereignis von Juni 2016 ausgelegt werden kann, zutreffend ist. Die angesprochenen Angebote für z.B. die Anlieger der Steinfurter Straße auf Prüfung beziehen sich darauf, wie entsprechende Ereignisse durch private Maßnahmen abgefedert werden können. Es geht nicht darum zu prüfen, ob das öffentliche Kanalnetz erweitert oder vergrößert werden kann. Der Hinweis, dass während des Starkregenereignisses im Juni die abwassertechnischen Anlagen einwandfrei gearbeitet haben, ist als Klarstellung in die Öffentlichkeit getragen worden, um zu verdeutlichen, dass selbst bei einem derartigen Ereignis die Abwassertechnik für sich genommen funktioniert, obwohl sie nur für übliche örtliche Bemessungsregen ausgelegt ist. Hieraus lässt sich nicht ableiten, dass während der Offenlage nicht sicher war, ob die Technik funktioniert.

Zu 39) – 40) Es wird festgestellt, dass das Abwassersystem der Stadt Rheine für den üblichen örtlichen Bemessungsregen ausgelegt ist. Für den in Frage stehenden Gewitterregen/Starkregenereignis kann das öffentliche Kanalnetz nicht ausgelegt werden. Entsprechende Ereignisse treten auch nicht – wie vom Einwender dargestellt – regelmäßig wiederkehrend auf. Die Auslegung der Entwässerungssysteme auf den örtlichen Bemessungsregen und nicht auf Starkregenereignisse ist Stand der Abwassertechnik und wird von den zuständigen Fachbehörden z.B. bei der Genehmigung von Abwasserplänen nicht beanstandet. Der vom Einwender gezogene Schluss, dass keine weiteren Nachverdichtungen zulässig sind, ist deshalb nicht zu beachten.

Zu 41) Es wird abschließend festgestellt, dass keine Notwendigkeit gesehen wird, das Aufstellungsverfahren – nicht Änderungsverfahren – zu stoppen.

1.2 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; E-Mail vom 14. 08. 2016

Inhalt:

1.) Die avisierte Nachverdichtung fördert den Landschaftsverbrauch durch Flächenversiegelung.

2.) Hierdurch gehen der Stadt Rheine Vegetation und Freiräume verloren, werden letzte Wanderwege für Kleintiere versperrt, die Luftzirkulation wird eingeschränkt und insgesamt wird die Stadtökologie und das Stadtklima ungünstig beeinflusst (z. B. Bildung von Wärmeinseln oder eine erhöhte Feinstaubkonzentration).

3.) Entwicklungstendenzen welche die Auseinandersetzung mit städtebaulicher Nachverdichtung wieder stärker in den Fokus aktueller Stadtentwicklung stellen sind:

- der Klimawandel und die damit verbundenen Folgen und Auswirkungen auf urbanen Systeme

- die bundesweite Zielvorgabe einer Verminderung der Flächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag

- die aktuellen gesellschaftlichen Wandlungsprozesse und Trends, welche eine zunehmende Attraktivitätssteigerung und Rückkehr in die Städte aufzeigen

4.) Während beispielsweise unsere Nachbarkommune Emsdetten ein „Konzept zur Binnenentwicklung“ entwickelt hat, scheint es in Rheine an Grundlagen, insbesondere mit Blick auf dem Klimawandel, zu fehlen.

5.) Insofern sollten, im Rahmen der avisierten Bauleitplanung, folgende Aspekte zu berücksichtigen werden:

1. Binnenentwicklung »nicht um jeden Preis«

2. Flexible Entwurfskonzepte

3. Ausreichende Grundstücksgrößen

4. Ausreichendes Stellplatzangebot

5. Eindeutige Orientierung

6. Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus berücksichtigen

7. Maßstab des Bestandes beachten

8. Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude

9. Qualitätsvolle Gestaltung auch für Anbauten

10. Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen

11. Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes

12. Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen

13. Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten

14 Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege Dortmund

6.) Diese Aspekte werden anscheinend durch die avisierte Planänderung unterlaufen.

7.) Bedauerlicherweise wird die geplante Nachverdichtung anscheinend von wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.

8.) So ist für das Projekt eine größere Fläche als ursprünglich geplant vorgesehen.

9.) Der Anspruch von CDU / Grüne, wie er z. B. im „Masterplan Grün“ zum Ausdruck gebracht wurde und damit in erheblichem Umfang die Verwaltung zur Konzeptentwicklung beansprucht, müsste eigentlich dazu führen, dass Nachverdichtungen in der Stadt Rheine bis zur konzeptionellen Reife des Masterplan Grün nicht mehr vorgenommen werden.

10.) Dennoch wurde die Offenlage beschlossen.

11.) Vielmehr noch wurde in diesem konkreten Fall auf den sonst bei vergleichbaren Verfahren üblichen Grundsatzbeschluss vor dem offiziellen Aufstellungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss verzichtet.

12.) Da bislang kein Bebauungsplan vorhanden ist, scheint die Verwaltung irrtümlich gefolgert zu haben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würden.

13.) Doch schon mit der größeren Planung als ursprünglich vorgesehen sowie der nunmehr fehlenden Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB gibt es erhebliche Anhaltspunkte, wonach die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden könnten. Eine abschließende Klärung kann erst nach Vorlage einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Schließlich steht die Planung nicht im Einklang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes.

14.) Summarisch gesehen ist die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, anscheinend nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden und somit das in Rede stehende Ergebnis nicht nachvollziehbar. Insofern besteht für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans anscheinend ein beachtlicher Mangel.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 und 2) Es wird festgestellt, dass im vorliegenden Fall eine ursprünglich weitgehend bebaute Fläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 einer neuen baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Intention folgt der landesplanerischen Vorgabe, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich durch die Nutzung von innerstädtischen Brachflächen oder die Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen zu reduzieren. Das Aufstellungsverfahren steht damit voll im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung. Die angedeuteten negativen Auswirkungen sind auf Grund der innerstädtischen Lage – z.B. Straßenflächen an zwei Seiten des Plangebietes – so gering zu bewerten, dass sie gegenüber dem Verbrauch von freiem Landschaftsraum im Außenbereich für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zurücktreten.

Zu 3) Die allgemeinen Aussagen zur städtebaulichen Nachverdichtung werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund des allgemeinen Inhalts ohne konkreten Bezug zum vorliegenden Aufstellungsverfahren ist eine detaillierte Abwägung nicht möglich. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 335 Aussagen zum Klimaschutz enthält; die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Ziel entspricht, den Flächenverbrauch von freiem Landschaftsraum zu reduzieren, da die Wiedernutzung eines ursprünglich bereits bebauten Areals vorbereitet wird und die Rückkehr von Einwohnern in die Innenstadt vorbereitet wird, da eine direkt am Cityrand gelegene Fläche einer Wohnnutzung zugeführt wird.

Zu 4) Der Hinweis auf die Nachbarkommune Emsdetten wird zur Kenntnis genommen. Er steht jedoch in keinem direkten Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 335 und ist deshalb nicht abwägungsrelevant. Auch der Hinweis auf die angebliche Nichtberücksichtigung des Klimawandels ist so allgemein gehalten, dass eine Abwägung nicht möglich ist. Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die gesetzlich vorgegebenen Inhalte zum Klimaschutz beachtet werden.

Zu 5): Es wird festgestellt, dass die aufgeführten 14 einzelnen Anregungen sehr allgemein gehalten sind, eine detaillierte, genaue Einstellung in den Abwägungsprozess ist deshalb nur bedingt möglich.

Zu 5.1): Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Wiedernutzbarmachung einer ursprünglich bebauten Fläche, die sich gegenwärtig als Zäsur im städtebaulichen Kontext darstellt. Die Neubebauung ist deshalb insbesondere aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und folgt dem allgemeinen Ziel im Städtebau, innerstädtische Brachflächen einer Nutzung zu zuführen.

Zu 5.2): Der Bebauungsplan gibt lediglich einen groben Rahmen vor durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen und Vorgaben in Bezug auf die Geschosigkeit und die Nutzung als Wohnbaufläche. Durch die weitere Festsetzung einer offenen Bauweise bieten die Inhalte des Bebauungsplanes insgesamt die Möglichkeit, sehr unterschiedliche Gebäude zu entwickeln. Die geforderte Flexibilität ist deshalb gegeben.

Zu 5.3): Der Bebauungsplan gibt keine Grundstücksgröße vor. Es ist möglich, den Planbereich als ein Grundstück zu bebauen, aber auch eine Aufteilung in einzelne Parzellen vorzunehmen.

Zu 5.4): Der Bebauungsplan stellt eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen dar. Darüber hinaus können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Stellplätze angelegt werden, sofern sich hierfür im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung die Notwendigkeit ergibt.

Zu 5.5): Der Begriff der „eindeutigen Orientierung“ ist so allgemein gehalten, dass sich ein konkreter Bezug auf die Planinhalte nicht herstellen lässt. Eine Abwägung ist deshalb nicht möglich.

Zu 5.6): Die Inhalte des Bebauungsplanes sind so allgemein gehalten, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser möglich sind.

Zu 5.7): Die weitere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen. Lediglich das direkte Umfeld ist durch Wohngebäude geprägt (Ausnahme: ehemalige Diesterwegschule). Auf diese Strukturen nimmt der Bauleitplan Rücksicht: Die Nutzung wird – entsprechend der direkten Umgebung – festgeschrieben.

Zu 5.8) - 5.10): Die Gestaltung von Gebäuden, Anbauten/Nebenanlagen und der Außenanlagen lässt sich durch Vorgaben im Bebauungsplan nur bedingt regeln. Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt Rheine jedoch über den Verkauf von Grundstücken an den Investor im Kaufvertrag eine Mitsprache bei der Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen gesichert. Über diese Vorgabe erfolgte eine Abstimmung über die Gestaltung des Gesamtareals mit der Verwaltung der Stadt Rheine. Der zuständige Fachausschuss ist über das Ergebnis der Abstimmung informiert worden.

Zu 5.11): Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Flächen fest, sodass hier keine Vorgaben bezüglich der Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden können.

Zu 5.12): Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um eine ökologisch oder funktional wertvolle Fläche, der vorgetragenen Anregung kann deshalb nicht gefolgt werden.

Zu 5.13): Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Wohnbaufläche fest, die durch private Bauherren realisiert wird. Öffentliche Wohnumfeldmaßnahmen sind deshalb im Plangebiet selbst nicht möglich.

Zu 5.14): Das Plangebiet liegt an zwei öffentlichen Straßen. Über diese Anbindung erfolgt die Vernetzung mit den im weiteren Umfeld vorhandenen öffentlichen Wegen und Plätzen.

Zu 6): Es wird nicht konkret aufgezeigt, inwiefern die Aufstellung – nicht Planänderung – des Bebauungsplanes die unter 5) genannten Aspekte unterlaufen. Es ist deshalb keine inhaltliche Abwägung möglich.

Zu 7) und 8): Es wird festgestellt, dass das auf dem Grundstück von der Eigentümerin geplante Wohnheim für Menschen mit Behinderungen auf Grund geänderter Förderbestimmungen eine größere Gebäudegrundfläche benötigt. Dabei spielen wirtschaftliche Interessen keine Rolle.

Zu 9) – 11): Es wird festgestellt, dass es sich bei der Forderung, auf Grund der Diskussion um den Masterplan Grün keine Nachverdichtungen bzw. Aktivierungen von Brachflächen durchzuführen, nur um eine private Meinung des Einwenders handelt. Ein entsprechender Beschluss liegt nicht vor. Darüber hinaus bestand für die Politik im Rahmen der Diskussion um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 die Möglichkeit, das Verfahren anzuhalten, sofern die überplanten Fläche relevant für den noch zu erarbeitenden Masterplan Grün sein könnten. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Bei dem angesprochenen fehlenden Grundsatzbeschluss vor dem Aufstellungsbeschluss handelt es sich um einen gesetzlich nicht vorgeschriebenen Verfahrensschritt. Es ist deshalb kein Verfahrensfehler, wenn im vorliegenden Fall wegen der Eilbedürftigkeit darauf verzichtet wurde.

Zu 12) – 14): Die Verwaltung hat vor dem Start des Aufstellungsverfahrens geprüft, ob sich aus der Durchführung der Planung Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 6 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Diese Prüfung ergab, dass die mit dem Aufstellungsverfahren verbundene Wiedernutzbarmachung von Flächen keine Beeinträchtigung ergibt. Die angesprochene Vergrößerung der Planung und der Hinweis auf eine fehlende Genehmigungsmöglichkeit nach § 34 BauGB stellen keinen Hinweis auf eine Beeinträchtigung dar. Die geplante Grundfläche eines Gebäudes ist nicht maßgeblich für die Beurteilung, ob sich aus einer Bebauung eines Grundstücks generell Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ergeben. Das gleiche gilt für die Aussage, dass sich ein Vorhaben nach § 34 nicht in die Umgebung einfügt. Bei der Prüfung, ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, stehen die geplante Nutzung und Parameter zur geplanten Größenordnung des Vorhabens im Vordergrund. Die ökologische Wertigkeit ist dagegen z.B. kein Prüfkriterium.

Es ergeben sich auf Grund des Zustandes des Grundstücks – u.a. Aufwuchs, Zustand der Oberfläche, tatsächliche Nutzung – keine Anhaltspunkte, die eine Umweltprüfung erfordern würden. Auch die zuständigen Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen bezüglich der Notwendigkeit einer Umweltprüfung vorgetragen. Es wird deshalb insgesamt kein beachtlicher Mangel im bisher durchgeführten Aufstellungsverfahren gesehen.

1.3 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; E-Mail vom 13. 08. 2016

Inhalt:

„Hiermit zeige ich an, dass es hinsichtlich dieses Verfahrens anscheinend an der erforderlichen amtlichen Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Rheine mangelt: Kopie vom 13. August 2016:

Öffentliche Bekanntmachungen

Sitzungskalender der Stadt Rheine vom 15.08. - 19.08.2016

Hier finden Sie den Sitzungskalender der Stadt Rheine für die Woche vom 15. August bis 19. August 2016/ 33. KW. mehr

Öffentliche Bekanntmachung Satzung über die Erhebung von Elternbeiträgen Bereitstellungsdatum: 02.08.2016 mehr

Felsenstraße - West

Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße - West“, der Stadt Rheine, hier: Satzungsbeschluss und Rechtsverbindlichkeit mehr

Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße“, hier: Feststellungsbeschluss, Genehmigung und Wirksamkeit mehr

Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, der Stadt Rheine, hier: Satzungsbeschluss und Rechtsverbindlichkeit mehr

Unanfechtbarkeit Umlegungsplan U11 "Mesum Nord" nach § 71 BauGB

Bereitstellungsdatum: 19.07.2016 mehr

Widmung von Straßen gem. § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes vom 23.09.1995

Bereitstellungsdatum: 18. Juli 2016

Weitere Kopie von anderen Tagen liegen ebenso vor. Auch an diesen Tagen vermag keine amtliche Bekanntmachung ersichtlich zu sein."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die gesetzlich vorgeschriebene ortsübliche Bekanntmachung zum Aufstellungsverfahren über die örtliche Presse erfolgte. Der Hinweis auf der Home-Page der Stadt Rheine ist nur eine zusätzliche Informationsmöglichkeit. Sofern an dem genannten Tag auf der Home Page der Stadt Rheine nicht

über das laufende Bauleitplanverfahren informiert wurde, ist das bedauerlich, stellt aber keinen Verfahrensfehler dar.

1.4 Sonstige Stellungnahmen

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

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst , In der Krone 31, 58099 Hagen; Stellungnahme vom 13. Juni 2013

Inhalt:

*„ Zu dem o.a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:
Der Antrag wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen geprüft. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf ein Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt: (Indikator 3):
(starkes Bombenabwurfgebiet)*

Nach meiner fachlichen Beurteilung sehe ich weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich an und empfehle:

- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben*
- *Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.*

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02931/82-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1.500 m², sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die schlechte Bildqualität, teilweise Schlagschatten von Gebäuden, Bewuchs und Schatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24. 03. 1945 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit dem technischen Einsatzleiter unter der Telefonnummer 02931/82-3885 Kontakt aufzunehmen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen."

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen wird durch die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bauungsplanentwurf gefolgt:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Kampfmittelverdacht. Es sind deshalb Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

Anfragen zur erforderlichen Detektion sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsamt zu stellen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 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 §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung 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) in der zuletzt geänderten Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 335, Kennwort: "Münsterstraße - Welkinghove", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 335, Kennwort: "Münsterstraße - Welkinghove", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die Umwandlung von „Gemischter Baufläche/Mischgebiet“ zu „Wohnbaufläche“ - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes - vorzunehmen (s. Anlage 5). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bez.-Reg. MS) bedarf es nicht.