

Begründung

zur 23. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 122
Kennwort: „Ochtruper Straße - Nord“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Mai 2017



Inhaltsverzeichnis

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

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Der im Juli 1978 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 122, Kennwort: „Ochtruper Straße Nord“ sollte die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Thieberg und Ochtruper Straße schaffen.

Gemäß der Begründung zum Bauleitplan wurde der Bebauungsplan überwiegend zum Zwecke der Schaffung 1- bis 2-geschossiger Familienheime und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Entsprechend dem Charakter der umgebenden und auch im Plangebiet selbst schon vorhandenen Bebauung wurden auf den Neubauflächen in der Hauptsache freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, in geringem Umfang wurde eine Gartenhofbebauung eingeplant, ebenfalls für eine Einfamilienhausbebauung. Zur Absicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung wurde im Bebauungsplan eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wurde damals auf Grund der damaligen Rechtslage nicht für notwendig erachtet.

Entsprechend dieser Vorgaben ist das Baugebiet nach Rechtskraft des Planes weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Auf Grund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung bezüglich der Definition von Einzelhäusern - als Einzelhaus gilt ein Gebäude, unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten, sofern es den notwendigen seitlichen Grenzabstand einhält - sind in den letzten Jahren bereits mehrere Mehrfamilienhäuser auf Baulücken im Plangebiet entstanden, insbesondere auf Flächen, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Nachverdichtung auf Baulücken zwar sinnvoll, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden und die ursprüngliche Planungskonzeption aufrecht gehalten wird. Bei der Bebauung von Baulücken in klassischen Einfamilienhausgebieten entstehen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden erhebliche Spannungen: wie aktuelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser aus dem Baugebiet Ochtruper Straße Nord zeigen, werden bei zweigeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum zweigeschossigen Einfamilienhaus werden beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder Loggien gebaut. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „Einsichtnahme“ in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem zweigeschossigen Einfamilienhaus, wo zwar auch Balkone oder Loggien entstehen können, die jedoch nicht als einziger Außenwohnbereich genutzt werden, da hier erdgeschossig Terrassen angelegt werden. Die Empfindung, dass ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten störend wirkt, wird verstärkt, wenn diese Gebäude auf Baulücken in einem klassischen Einfamilienhausgebiet entstehen.

Im Bebauungsplangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977. Gemäß dieser Verordnung müssen u.a. Stellplätze, Garagen Carports und deren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden. Als Ergebnis ergibt sich insbesondere beim Bau von

Mehrfamilienhäusern ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Baugrundstücke, der bis zu 100% gehen kann, obwohl eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist.

Die Nachverdichtung bestehender Ein-/Zweifamilienhausgebiete mit Mehrfamilienhäusern führt zumeist auch zu Problemen in verkehrlicher Hinsicht: bei entsprechenden Baumaßnahmen wird gegenwärtig seitens der Stadt Rheine pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. In der Realität reicht diese Anzahl jedoch meist nicht aus. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus besteht bei dieser Regelung jedoch kaum die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass der Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum verschoben wird. Im Plangebiet ist die Mehrzahl der öffentlichen Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut. Hier besteht nur bedingt die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen. Die „Nachverdichtung“ führt deshalb zu Streitigkeiten zwischen Anliegern bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum. Mangels einer ausreichenden Zahl von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen werden Fahrzeuge auf nicht dafür vorgesehenen Flächen – Rangierflächen, Fußgängerflächen, Grünflächen – abgestellt und stellen sich dann vielfach als Verkehrshindernis dar.

Die Problematik der Nachverdichtung hat sich in den letzten fünf Jahren deutlich verschärft, da verstärkt Gebäude abgebrochen werden, um die freigeräumten Areale neu zu bebauen. Bei der Neubebauung werden vielfach die rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes vollständig ausgenutzt, sodass auch über diese Entwicklung eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern erfolgt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei der aufgezeigten Entwicklung entgegenzuwirken. Damit wird die ursprüngliche Intention des Bebauungsplanes – Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern – planungsrechtlich gesichert.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des Bauleitplangebietes und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Nordseite der Königseschstraße,
im Osten:	durch die Ostseite der Hünenborgstraße,
im Süden:	durch die Nordseite der Ochtruper Straße, die Ostseite des Salzweges und die Nordseite des Möhneweges,
im Westen:	durch eine Parallele im Abstand von ca. 30 m zur Westseite des Salzweges.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Baugebiet „Ochtruper Straße Nord“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

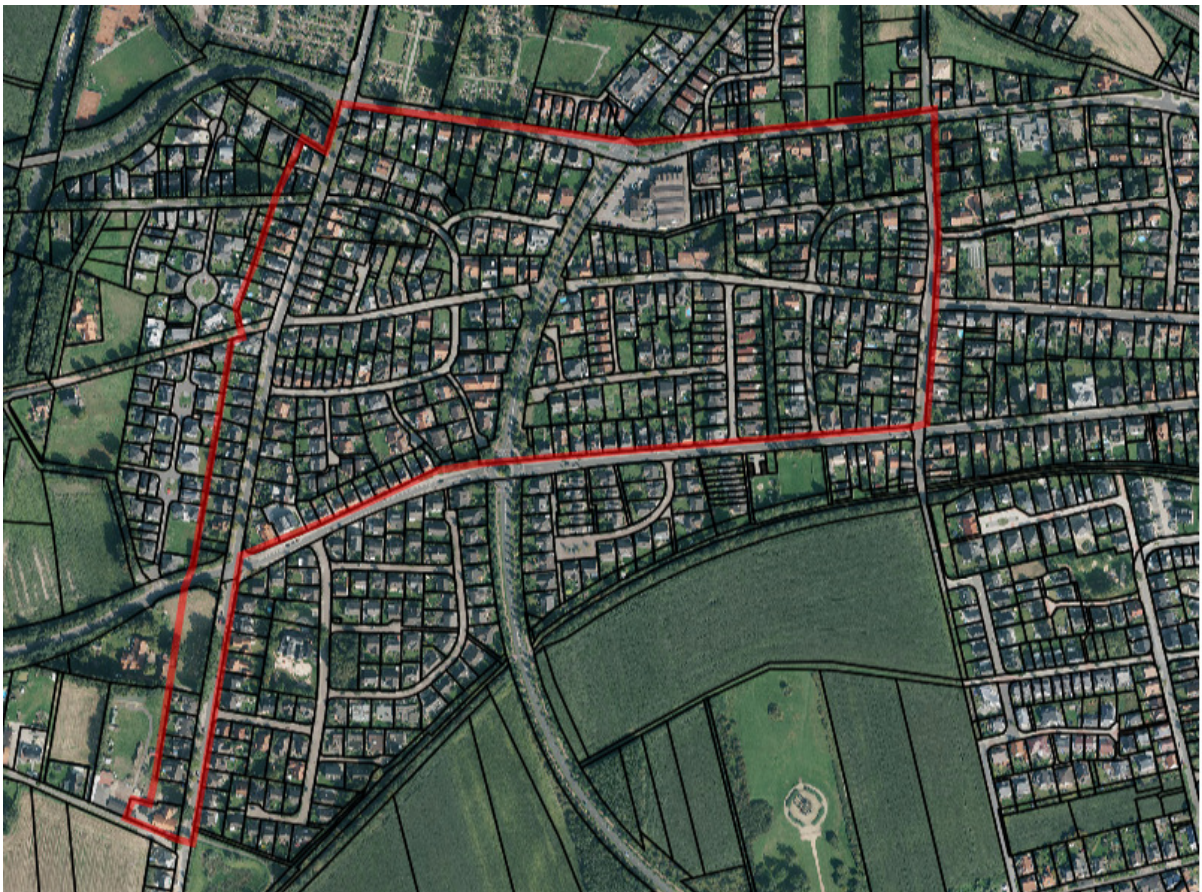
Entsprechend diesen Vorgaben ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die projektierte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele 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

Die überplante Fläche liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,9 km Luftlinie zwischen dem Kreuzungsbereich Berbmomstiege und Brechtestraße zum Marktplatz ist das Gebiet relativ zentral gelegen.

Das Plangebiet ist – bis auf ca. 20 Baulücken – vollständig entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Bis auf einzelne Ausnahmen sind dabei Ein- und Zweifamilienhäuser/Doppelhäuser mit den entsprechenden Wohngärten entstanden. In den letzten Jahren sind einzelne Baulücken bzw. Grundstücke, deren ursprüngliche Bebauung abgeräumt wurde, mit Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten bebaut worden. Dabei wurden die Grundstücke für die Anlage notwendiger Stellplätze zumeist zu einem Großteil versiegelt.



4.2 Infrastruktur und Versorgung

Im Plangebiet selbst liegt im Kreuzungsbereich Berbomstiege/Königseschstraße ein zentraler Versorgungsbereich der Stadt Rheine. In diesem Nahversorgungszentrum findet sich als Magnet ein Lebensmittelvollsortimenter. Das Angebot wird u.a. ergänzt durch einen Getränkemarkt, eine Apotheke und ein Restaurant. Die Grundversorgung der Bewohner des Gebietes ist damit gesichert.

Im südlich angrenzenden Plangebiet Ochtruper Straße Süd befindet sich ein Kindergarten als ein Teil der sozialen Infrastruktur. Weitere schulische Einrichtungen – Gertrudengrundschule, Gymnasium Dionysianum – sind ebenfalls in räumlicher Nähe vorhanden.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Stoverner Sandplatte“. Der Änderungsstandort weist als Bodentyp Plaggenesch auf, im westlichen Bereich Gley.

In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich 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 0,00 bis 1,00 m.

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

Das Plangebiet weist nur eine geringe topographische Bewegung auf: es steigt von Nord nach Süd an. Im Nordwesten von 38,10 m und 38,50 m über NN im Nordosten auf 41,70 im Südwesten und 43,10 m über NN im Südosten.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist – mit Ausnahme von ca. 20 Baulücken – vollständig bebaut. Entsprechend der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist das Gebiet vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

Neben den Wohnbereichen liegt im Kreuzungsbereich Königseschstraße/Berbomstiege ein zentraler Versorgungsbereich mit einem Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb. Die Flächen in diesem Bereich sind geprägt durch den entsprechenden Gebäudebestand und eine großflächige Stellplatzanlage.

4.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind; die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwas-

ser wird durch Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

4.6 Immissionen/Emissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes „Ochtruper Straße Nord“ verläuft die Trasse der Berbomstiege als örtliche Hauptverkehrsstraße. Die von diesem Verkehrsweg ausgehenden Emissionen sind im Rahmen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 untersucht worden. Die Ergebnisse – in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen – sind in den Plan eingearbeitet worden. Sie werden durch die Inhalte der 23. Änderung nicht tangiert.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich auf dem Grundstück Berbomstiege/Königseschstraße 55/57 eine Chemische Reinigung, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter der lfd. Nr.: 19-133 geführt wird. Im Rahmen einer Gefahrenermittlung des Kreises Steinfurt im Jahre 2007 wurden nur geringfügige Gehalte nutzungsspezifischer Schadstoffe (LCKW) nachgewiesen. Bei Eingriffen in das Erdreich im Bereich der Chemischen Reinigung ist vorab das umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Ein entsprechender Hinweis findet sich auf der Planzeichnung.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 122 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Änderungsverfahren dient der Sicherung der ursprünglichen planerischen Intention für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1978 aufgestellt, um ein Baugebiet für Einfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung mit der Vorgabe, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, wird die ursprüngliche städtebauliche Idee planungsrechtlich gesichert.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Wohnbaufläche“ ist der Geltungsbereich insgesamt als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der Änderungsinhalt bezieht sich auf diese Festsetzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse – werden von den Änderungsinhalten nicht tangiert. Die Aufnahme einer Obergrenze für zulässige Wohneinheiten begrenzt lediglich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude, sie greift jedoch nicht in die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Bereits bestehende Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten genießen – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – Bestandsschutz. Es entsteht somit kein Eingriff in bereits genehmigte Vorhaben durch die Änderungsinhalte. Der Bestandsschutz schließt auch mögliche Modernisierungsmaßnahmen oder genehmigungspflichtige Änderungen mit ein.

Im Plangebiet gilt gegenwärtig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977. Nach den Vorgaben dieser BauNVO werden Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten nicht berücksichtigt mit der Folge, dass ein Grundstück bis zu 100% versiegelt werden kann.

Durch das Änderungsverfahren erfolgt für das Plangebiet die Umstellung auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1990. Mit der Umstellung entsteht gem. § 19 (4) BauNVO die Pflicht, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) einzubeziehen. Die maximale Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen wird auf 50% begrenzt. Somit können bei der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 auf Grundlage der neuen Rechtsgrundlage maximal 60% des Grundstücks ($0,4 + 50\% \text{ von } 0,4 = 0,6$) versiegelt werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Änderungsinhalte greifen nicht in die bestehenden Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ein.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Bauvorschriften.

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 das Plangebiet durchschneidende Berbmastiege als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Durch das Plangebiet verläuft die Buslinie C11 des StadtBussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient insgesamt 5 Haltestellen im überplanten Bereich.

Über diese Haltestellen ist der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt zu erreichen und auch der Hauptbahnhof der Deutschen DB.

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 m³/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 m³/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

Die Änderungsinhalte verursachen keine Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Baulücken/Abbruchflächen verhindert wird.

7 Hinweise

Mit einem Hinweis wird auf die mögliche Kontamination mit LCKW's im Bereich einer Chemischen Reinigung auf dem Grundstück Berbmomstiege/Königseschstraße 55/57 hingewiesen (vgl. Punkt 4.7)

Unter Hinweisen wird auf die Umstellung der Rechtsgrundlagen bzw. auf die rechtliche Bedeutung eingegangen.

Durch das Änderungsverfahren werden die für den Geltungsbereich bzw. seiner Änderungen bestehenden Festsetzungen und Hinweise nicht verändert, sondern lediglich ergänzt. Zusätzlich erfolgt durch die Änderung die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

8 Flächenbilanz

Die Änderungsinhalte beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 mit einer Gesamtfläche von ca. 24,1 ha.

9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher zulässigen Vorhaben (überbaubare Flächen, zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl); es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust. Im Gegenteil: durch die Umstellung auf die Inhalte der BauNVO 1990 müssen – gegenüber der bisher geltenden Regelung – bei der Berechnung der Grundflächenzahl Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten berücksichtigt werden. Damit ist tendenziell eine geringere Versiegelung verbunden.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10 Kosten der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist von allgemeinem Interesse der Bewohner/Eigentümer im Plangebiet. Die Planungskosten werden deshalb von der Stadt Rheine übernommen (insbesondere Veröffentlichungs- und Personalkosten). Ansonsten entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Realisierung der Planung.

11 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft der Änderung wird die Vorgabe, dass Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen, bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit berücksichtigt.

12 Verfahren

Das 23. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 122 wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden.

§ 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 auch unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die vorgesehene Änderung – Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 pro Gebäude – der ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes Nr. 122 entspricht. Die ursprüngliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 122 bleibt unverändert und wird nur planungsrechtlich gesichert.

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 23. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 122 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.

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.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

13 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15. 03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	22. 03. 2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung	03. 04. 2017

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	– 08. 05. 2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	11. Juli 2017
Rechtskraft	Vorauss. III. Quartal 2017

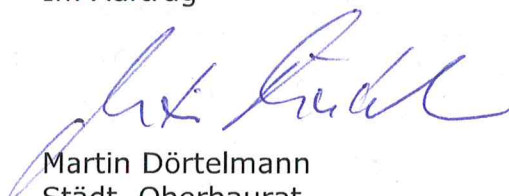
14 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Im Rahmen der Offenlage sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen zu den Inhalten der Änderung vorgetragen worden. Vom Kreis Steinfurt/Untere Abfallwirtschaftsbehörde sind Anregungen bezüglich einer Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet vorgetragen worden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planurkunde aufgenommen worden.

Rheine, 23, Mai 2017

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat