Begründung

Bebauungsplan Nr. 67

Kennwort: "Burrichterstraße/Laustraße"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 16. 04. 2018

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen ... 3

1 Anlass und Ziele der Planung ... 3

2 Geltungsbereich ... 4

3 Übergeordnete Vorgaben ... 4

II. Bestandsaufnahme ... 4

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung ... 4
4.2 Infrastruktur und Versorgung ... 5
4.3 Naturräumliche Gliederung ... 5
4.4 Zustand von Natur und Landschaft ... 6
4.5 Ver- und Entsorgung ... 6
4.6 Immissionen/Emissionen ... 6
4.7 Bodenkontamination/Altlasten ... 6
4.8 Denkmalpflege ... 6

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen ... 7

5 Städtebauliches Konzept ... 7

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung ... 7

7. Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude ... 7

8 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung ... 7

9 Emissionen/Immissionen ... 8

10 Flächenbilanz ... 8

11 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 8

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte ... 8

12 Kosten der Planung ... 8

13 Umsetzung und Realisierung ... 9

14 Verfahren ... 9

15 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten ... 10

16 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung ... 10

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in den letzten Jahrzehnten gewachsenes Wohnquartier, das mit unterschiedlichen Formen von Ein- und Zweifamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut worden ist. Im Bereich zwischen Friedhofstraße/Laustraße/Schützenstraße/Burrichterstraße finden sich derzeit keine Baulücken. Aufgrund des Alters und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen/Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Für das Plangebiet liegt bereits eine entsprechende Anfrage vor. Mit einer Neubebauung ist erfahrungsgemäß sehr oft eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden. So wurde im Jahr 2015 im statistischen Mittel jede abgebrochene Wohneinheit bei einer Neubebauung des betreffenden Grundstücks durch fast zwei Wohnungen ersetzt. Die Bedeutung dieser Form der Nachverdichtung lässt sich ebenfalls durch eine verwaltungsinterne Statistik aus dem Jahr 2015 belegen, wonach ca. 30% der Wohneinheiten auf ursprünglich bereits bebauten Grundstücken errichtet worden sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen zwar sinnvoll, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden und die ursprüngliche Planungskonzeption bzw. gewachsenen Strukturen aufrecht gehalten werden. Bei der Bebauung von Baulücken bzw. freigeräumten Grundstücken in klassischen Ein-/Zweifamilienhausgebieten entstehen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden erhebliche Spannungen: wie aktuelle Beispiele für Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Rheine zeigen, werden bei mehrgeschossigen Gebäuden entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse errichtet. Dabei entstehen auf zumindest drei Ebenen separate Wohnungen. Im Gegensatz zum mehrgeschossigen Einfamilienhaus werden beim Geschosswohnungsbau auf jeder Ebene Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder Loggien gebaut. Von diesen Außenwohnbereichen ist die „soziale Kontrolle" in Nachbargärten wesentlich ausgeprägter und störender als bei einem mehrgeschossigen 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 mit weitgehend eingeschossigen Häusern entstehen.

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 ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut. Hier besteht nur bedingt die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen. Die „Nachverdichtung" könnte deshalb zu Streitigkeiten zwischen Anliegern bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum führen. 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 auf dem Gebiet der Stadt Rheine deutlich verschärft, da generell verstärkt Gebäude abgebrochen werden, um die freigeräumten Areale neu zu bebauen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es deshalb, durch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei, der aufgezeigten Entwicklung, die das klassisches Ein-/Zweifamilienhausgebiet negativ beeinträchtigen könnte, entgegenzuwirken.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Nordseite der Friedhofstraße,
im Osten:	durch die Westseite der Laustraße,
im Süden:	durch die Südseite der Schützenstraße,
im Westen:	durch die Westseite der Burrichterstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Burrichterstraße/Laustraße" als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Entsprechend dieser Vorgabe 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 östlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,7 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet noch relativ zentral gelegen.

Das Plangebiet ist vollständig mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Es sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Insbesondere entlang der Schützenstraße finden sich ältere Gebäude, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Grundrissgestaltung und Wärmedämmung entsprechen.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Nördlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Aloysiusstraße/Osnabrücker Straße liegt der zentrale Versorgungsbereich "Eschendorf". In diesem Grundversorgungszentrum finden sich alle notwendigen Angebote zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs, u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter, zwei Apotheken und Restaurants. Darüber hinaus finden sich Angebote des langfristigen Bedarfs, insbesondere aus dem Segment Wohneinrichtung. Ergänzt wird dieses Angebot u.a. durch einen Versorgungsschwerpunkt im medizinischen Bereich der Stadt Rheine. Die Grundversorgung der Bewohner des Gebietes ist damit gesichert.

Mit der Johannesschule an der Osnabrücker Straße findet sich eine Grundschule in räumlicher Nähe, ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch einen Kindergarten, ebenfalls im Bereich der Osnabrücker Straße und das Kopernikus-Gymnasium an der Kopernikusstraße.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Elter Sand". Der Änderungsstandort weist als Bodentyp Plaggenesch auf.

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 bei guter Porendurchlässigkeit bzw. großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 4,00 bis 5,00 m.

Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Buchen-Eichenwald zuzuordnen.

Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf: es fällt von Nord nach Süd. Im Nordwesten von 38,05 m und 38,44 m über NHN im Nordosten auf 39,87 m im Südwesten und 39,32 m über NHN im Südosten.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Gemäß der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind im Gebiet Ein-/Zweifamilienhäuser entstanden. Entsprechend dieser Nutzung sind die Freiräume geprägt durch die für Wohngärten übliche Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind; die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Im Bereich der Friedhofstraße verläuft im öffentlichen Straßenraum eine Ferngasleitung der Thyssengas AG, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden ist. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Straßenraumes sind die entsprechenden Merkblätter bzw. Schutzanweisungen der Thyssengas GmbH zu beachten.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohnbauflächen. Von der entsprechenden Wohnnutzung gehen keine Emissionen aus, die den Bereich zwischen Burrichterstraße und Laustraße in unzulässiger Weise belasten.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich mit Kampfmitteln belastet ist oder Altlasten aufweist.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren dient dem Ziel, die vorhandene Struktur des vollständig bebauten Plangebietes zu sichern. Insbesondere soll die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nachverdichtung auf Grundstücken mit abgängigem Gebäudebestand in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Gegenwärtig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich nach § 34 BauGB. Die sich aus dieser Rechtsvorschrift ergebenden Vorgaben bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke sind bezüglich der Lage von Vorhaben auf den Grundstücken, der Gebäudehöhe, der Grundfläche der Gebäude und der Geschossigkeit ausreichend. Lediglich die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude soll durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne eines Bestandsschutzes geregelt werden, da hier die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht greifen. Es ist vorgesehen, durch eine textliche Festsetzung die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei zu beschränken, wobei bei einem Doppelhaus pro Haushälfte zwei Wohnungen für zulässig erklärt werden.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Auf detaillierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung, wie

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung
- und sonstige Hinweise

wird verzichtet.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich richtet sich nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen.

7 Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

Gem. § 9 (1) Nr. 6 wird für das Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 begrenzt. Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass pro Haushälfte ebenfalls zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, um zu verhindern, dass sich der Charakter des bisher nur mit Ein-/Zweifamilienhäusern

8 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Friedhofstraße bzw. die Schützenstraße, die direkt auf die Aloysiusstraße münden. Diese Verkehrsachse bietet als örtliche Hauptverkehrsstraße den Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine.

Durch die Schützenstraße – südliche Grenze des Plangebietes – verläuft die Buslinie C5 des StadtBussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit der Haltestelle „Marienstift" an

der Aloysiusstraße das Plangebiet. Über diese Haltestelle 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

9 Emissionen/Immissionen

Die Inhalte des Bebauungsplanes verursachen keine Zunahme der Verkehrsemissionen. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, sodass eine Zunahme des Verkehrs durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Abbruchflächen verhindert wird und die Erweiterung bestehender Gebäude auf mehr als zwei Wohneinheiten ebenfalls nicht mehr möglich sein wird.

10 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

11 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ergeben sich keine Veränderungen bei den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben (insbesondere überbaubare Flächen); es ergibt sich somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Vegetationsverlust.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

12 Kosten der Planung

Die Aufstellung 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.

13 Umsetzung und Realisierung

Nach Rechtskraft der Änderung wird die Vorgabe, dass Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen, bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt. Sollten während des Aufstellungsverfahrens Anträge mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude gestellt werden, besteht nach § 15BauGB die Möglichkeit, die Bauanträge bis zu einem Jahr zurückzustellen, um den Abschluss des Planverfahrens abzuwarten und auf Grund der Inhalte dann den Bauantrag abzulehnen. Für einen im Oktober 2017 eingegangen Bauantrag ist eine Zurückstellung erfolgt.

14 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens:
Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Darüber hinaus darf die Aufstellung 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 von einer 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, kann abgesehen werden.

Durch die Inhalte des vereinfachten Bebauungsplanes wird die Eigenart des Gebietes nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiter nach den Vorgaben, die sich aus der Gebäudestruktur des Baublocks Friedhofstraße/Laustraße/Schützenstraße/Burrichterstraße ergibt. Das Einfügen bezieht sich dabei insbesondere auf die Art der Nutzung, die Geschossigkeit, die Grundfläche von Gebäuden und die Lage von Vorhaben auf dem Grundstück. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium bei der Überprüfung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Der Inhalt des einfachen Bebauungsplanes – Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude – ist bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, kein Prüfkriterium. Mit dieser Vorgabe wird jedoch die gegenwärtige Struktur des überplanten Bereiches nicht verändert (bisher nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten), sondern die vorhandene Bauform wird gesichert. Damit wird insgesamt der Beurteilungsmaßstab entsprechend der gesetzlichen Vorgabe nicht wesentlich geändert.

Mit den o.g. Inhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Burricherstraße/Laustraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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 Aufstellung des Bauleitplanes 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 gleichzeitig durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

15 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22. 11. 2017
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	22. 11. 2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	15. 12. 2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	15. 12. 2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08. 01. 2018 – 08. 02. 2018
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. 08. 05. 2018
Rechtskraft	Vorauss. II. Quartal 2018

16 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Im Rahmen der Offenlage ist aus der Öffentlichkeit eine Anregung vorgetragen worden: Vom Rechtsanwalt eines Investors, der ein Grundstück im Plangebiet für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 6 Einheiten erworben hat, wurde die Einstellung des Planverfahrens gefordert. Zusätzlich wurde eine Zurückstellung nach § 15 BauGB beklagt und die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 durch Einreichung einer entsprechenden Klage beim Verwaltungsgericht Münster gefordert. Die vorgetragenen Argumente sind einer umfangreichen Abwägung unterzogen worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind vom LWL-Archäologie für Westfalen Anregungen auf mögliche Bodendenkmäler vorgetragen worden. Ein Entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Seitens der Thyssengas AG ist auf eine im Plangebiet verlaufende Ferngasleitung hingewiesen worden. Diese Leitungstrasse ist nachrichtlich in den Planentwurf aufgenommen worden.

Rheine, 16. April 2018

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat