

Vorlage Nr. 061/17

Betreff: **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 30, Kennwort:
"Hauenhorst - Mitte", der Stadt Rheine**

I. Änderungsbeschluss

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

III. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			15.03.2017	Berichterstattung durch:		Frau Karasch 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:

Den Anstoß für die vorliegende städtebauliche Planung im Bereich Hauenhorst-Mitte lieferte ein Antrag auf Bauleitplanung. Eigentümer eines 935 m² großen und ca. 45 Meter tiefen Wohnbaugrundstückes am Rotdornweg baten aufgrund der besonderen Größe und Tiefe ihres Grundstückes um die Möglichkeit zur Bebauung auch der „2. Reihe“. Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück jeweils für sich und für ein Elternteil auf dem Grundstück zu bauen.

Bislang ermöglicht der geltende Bebauungsplan, in der für den vorgesehenen Änderungsbereich 1994 rechtskräftig gewordenen Fassung der 6. Änderung, für den rückwärtigen Bereich keine Bebauung. Gegenwärtig ist nur im vorderen, westlichen Bereich ein 15,5 m tiefes Baufeld ausgewiesen. Für die gewünschten Baurechte wäre somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da mehrere Grundstücke zwischen dem Rotdornweg und der Pater-Schunath-Straße aufgrund ihrer Größe und Tiefe Nachverdichtungspotenziale bieten und weitere Grundstückseigentümer auf eine Abfrage der Verwaltung v. 03.05.2016 Interesse an einer Nachverdichtung geäußert haben, hat die Verwaltung die städtebauliche Situation geprüft und einen Konzeptvorschlag erarbeitet, mit dem aus städtebaulicher Sicht auch weitere geeignete Grundstücke, bei denen städtebaulich eine Nachverdichtung sinnvoll erscheint, mitberücksichtigt werden könnten.

Der ausgearbeitete und vorliegende Änderungsentwurf sieht aus Rücksichtnahme auf die benachbarte Bestandsbebauung lediglich eine moderate Nachverdichtung in Form einer weiteren, im Änderungsentwurf festgesetzten und zur Bestandsbebauung Abstand haltenden Bauzeile für den rückwärtigen Bereich vor. Die von den Antragstellern zunächst beabsichtigte Verdichtung allein auf ihrem eigenem Grundstück hätte aus planerischer Sicht keine angemessenen Abstände zur Bestandsbebauung ermöglicht und eine zu enge, nicht mehr für die vorhandene Wohnbebauung zumutbare Bebauungsdichte als Folge gehabt.

Für die von den Antragstellern beabsichtigte Bebauung des rückwärtigen Bereichs ist nach dem neuen Konzept eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Sie kann von den Profitierenden selbst geregelt und konkretisiert werden. Dies ist auch nach Planungsrechtschaffung noch möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wäre zukünftig für den gekennzeichneten Bereich eine moderate bauliche Nachverdichtung möglich. Als Maßnahme der Innenentwicklung könnte die Stadt Rheine der konkret vorliegenden Wohnbaulandnachfrage weitgehend nachkommen, ohne dabei das städtebaulich vertragliche Maß zu überschreiten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine muss für die Planung nicht berichtigt oder geändert werden, da die Planung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche entspricht.

Mit der vorliegenden Nachverdichtungsplanung könnte ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht werden. Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten von den von dem neuen Planungsrecht profitierenden Antragstellern sowie den weiteren Planbegünstigten auf Grundlage der am 27.02.2008 beschlossenen und am 19.02.2014 ergänzten Richtlinien zur Übernahme von Planungskosten. Die städtebaulichen Verträge mit jeweiliger Erklärung der Planbegünstigten zur Übernahme der anfallenden Planungskosten liegen vor.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. L30, Kennwort: "Hauenhorst - Mitte", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 11, 421, 1103, 1104, 1105 der Flur 23, Gemarkung Rheine l. d. Ems. Er ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1103 und 1105,
Im Osten: durch die Pater-Schunath-Straße,
Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 421 und 11,
Im Westen: durch den Rotdornweg.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung. Die Planung 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 (Schutz der Natura 2000-Gebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behör-

den und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 30, Kennwort: "Hauenhorst - Mitte", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

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

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, wenn mit ihm nur 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.