

Vorlage Nr. 360/18

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 118**
Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine
 I. **Aufstellungsbeschluss**
 II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
 III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	21.11.2018	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Verminderung Eigenkapital	Eigenanteil
€	€
€	€
€	€

Finanzierung gesichert

Ja Nein
 durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 beschlossen, dass für den Bereich der Gartenstraße ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden soll (s. Vorlage 328/17). Anlass hierfür war, dass mehrere Anwohner des Wohngebiets rund um die Gartenstraße die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt hatten, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten steuert. Ziel der Anträge ist der Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters der Gartenstraße und der Schutz vor einer weiteren Verdichtung mit Geschosswohnungen. Begründet wird die geforderte Steuerung der Wohneinheiten durch die in den letzten Jahren vermehrt entstandenen Mehrfamilienhäuser in dem ursprünglich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet.

Die erwähnten Mehrfamilienhäuser waren im Gebiet rund um die Gartenstraße planungsrechtlich zulässig, da hier kein Bebauungsplan existiert und sich die Zulässigkeit der Gebäude im Quartier daher nach § 34 BauGB richtet. Danach müssen sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Dabei bezieht sich das Einfügen insbesondere auf die Art der Nutzung, die Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe), die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und die absolute Größe/Grundfläche des Vorhabens. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten pro Gebäude ist jedoch kein Kriterium bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben sich in die Umgebung einfügt. In Gebieten ohne Bebauungsplan sind deshalb in einer durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Umgebung auch Mehrfamilienhäuser zu genehmigen, soweit sie sich in die nähere Umgebung nach den vorgenannten Kriterien einfügen.

Da eine deutliche Zunahme an Wohneinheiten in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet eine Vielzahl von Konflikten verursachen kann – u.a. das Gefühl der erhöhten sozialen Kontrolle der dort Wohnenden oder Verkehrsprobleme auf den Straßen, z.B. durch die starke Zunahme von parkenden Autos – ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit der Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ein sinnvolles Steuerungsinstrument. Dadurch wird die auch von der Stadt Rheine gewünschte Innenentwicklung verträglich gesteuert und das Gebiet in seiner sozialen, strukturellen und baulichen Dichte reguliert. Alle wichtigen planungsrelevanten Daten, das städtebauliche Konzept im Detail und die textlichen Festsetzungen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3 und 4) zu entnehmen. Diese sind der Vorlage beigelegt.

Die Stadt Rheine verzichtet bei diesem Bebauungsplanverfahren auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen und diese den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseiten der Flurstücke 1091, 281, 1147, 1998 und teilw. 1181,

Im Osten: durch die Ostseiten der Flurstücke 281, 1147, 1146, teilw. 1181, 1220, 1179, 276, 275, 272, 1645, 1644, 268, 1126, 1221, 364 und 366,
Im Süden: durch die Südseiten der Flurstücke 366, 746, 371 und 373,
im Westen: durch die Westseiten der Flurstücke 373, 1939 (Gartenstraße), 1581, 1580, 223, 233, 240 und 1091.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB kann dieser Bauleitplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

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

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan Gartenstraße Entwurf
- Anlage 2: Bebauungsplan Gartenstraße Legende
- Anlage 3: Textliche Festsetzung Gartenstraße
- Anlage 4: Begründung Gartenstraße

