

Vorlage Nr. 007/19

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 123,**
Kennwort: "Ochtruper Straße Nordost", der Stadt Rheine
I. **Aufstellungsbeschluss**
II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.01.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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				
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)				

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 beschlossen, dass für das Wohnquartier im Bereich nordöstliche Ochtruper Straße ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll (s. Vorlage 259/17). Anlass hierfür war, dass einige Anwohner des Quartiers die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt hatten, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten steuert. Ziel des Antrags ist der Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters des Ein- und Zweifamilienhausgebietes nordöstlich der Ochtruper Straße und der Schutz vor zunehmender Verdichtung durch Geschosswohnungsbau. Das Plangebiet wird von Wohngebieten umgeben, deren Bebauungspläne die zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festsetzen. Diese Festsetzung wird auch in diesem Fall für den Bebauungsplan Nr. 123, Kennwort: „Ochtruper Straße Nordost“ angestrebt.

Begründet wird die geforderte Steuerung der Wohneinheiten durch die Eigenart des Gebiets, das durch großflächige Grundstücke und großvolumige Gebäude mit z. T. zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss geprägt ist. Dadurch sind bereits jetzt einige Mehrfamilienhäuser (mit bis zu 7 Wohneinheiten) entstanden, die das nahezu vollständige Ein- und Zweifamilienhausgebiet durch ihre intensive Grundstücksausnutzung beeinflussen. Weitere Mehrfamilienhäuser wären nach jetzigem Stand planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig, da hier kein Bebauungsplan existiert und die bestehenden Gebäudestrukturen als Vorbild dienen.

Gem. § 34 BauGB müssen sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügen bezieht sich 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In Gebieten ohne Bebauungsplan sind deshalb in einer durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Umgebung auch Mehrfamilienhäuser zu genehmigen, sowie 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 Festsetzung 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 und die textlichen Festsetzungen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2 und 3) zu entnehmen. Diese sind der Vorlage beigelegt.

Da die zuvor beschriebenen Probleme einer „ungesteuerten“ Nachverdichtung in dem Plangebiet „Ochtruper Straße Nordost“ auftreten können, ist ein einfacher Bebauungsplan, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet regelt, hilfreich. Dieser macht eine verträgliche Nachverdichtung möglich und schützt gleichzeitig die vorhandenen Strukturen des Ein- und Zweifamilienhausgebiets.

Die Stadt Rheine verzichtet bei diesem Bebauungsplanverfahren auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohles 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. 123, Kennwort: "Ochtruper Straße Nordost", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Im Norden: durch die Nordseiten der Flurstücke 81, 84, 516, 517, 86 und 87 an der Königseschstraße, sowie das Flurstück 566 an der Hünenborgstraße,
Im Osten: durch die Ostseite Beckeringstraße und Brechtestraße,
Im Süden: durch die Südseiten der Flurstücke 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 und 635 an der Ochtruper Straße, sowie das Flurstück 117 an der Hünenborgstraße,
im Westen: durch die Ostseite der Hünenborgstraße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 119 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese 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 aufgestellt 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. 123, Kennwort: „Ochtruper Straße Nordost“, 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 – Entwurf
- Anlage 2: Begründung – Entwurf
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen - Entwurf