

Vorlage Nr. 454/19

Betreff: **Anpassung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort:
"Gartenstraße" hinsichtlich eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.11.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 58	Umwelt und Klimaschutz

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)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, die Ziele und Zwecke des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ gemäß den in der Begründung aufgeführten Zielsetzungen zu ändern und beauftragt die Verwaltung – vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer zielgerichteten Nachverdichtung – Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan zu erarbeiten.

Begründung:

A. Bisheriges Verfahren / Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 im Grundsatz beschlossen, dass für den Bereich der Gartenstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (s. Vorlage Nr. 328/17). Anlass hierfür war ein Antrag auf Bauleitplanung von 40 Anwohnern des Wohngebiets zur Regulierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude. Der Antrag bezieht sich insbesondere auf die Bauvorhaben an der Gartenstraße 19 a + b mit insg. 15 Wohneinheiten und Gartenstraße 30 mit 4 Wohneinheiten (zur Straßenseite jedoch 3 Vollgeschosse), die sich in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche bzw. die Geschossigkeit aus Sicht der Anwohner nicht in das Umfeld einfügen. Die Anwohner befürchten, dass es insbesondere auf den frei(geräumt)en Grundstücken der Gartenstraße 21 und Münsterstraße 76 zu weiteren, nach ihrer Auffassung „maßstabssprengenden“ Nachverdichtungen kommen könnte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen (s. Vorlage 360/18). Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde vom 22. Januar bis 22. Februar 2019 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben den bestehenden Interessenkonflikt im Wohngebiet nochmals anschaulich gemacht: Einerseits wurde eine höhere Nachverdichtung des Gebietes angeregt (weitere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern), andererseits aber auch eine strengere Regulierung der Wohneinheiten gefordert.

B. Ziel und Zwecke eines qualifizierten Bebauungsplanes „Gartenstraße“

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet (ca. 500 m Luftlinie zum Marktplatz), der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der vorliegenden großen Grundstücke und der baulichen Vorprägung ist im Quartier „Gartenstraße“ grundsätzlich eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbauten denkbar. Diese Nachverdichtungspotentiale müssen jedoch mit den vorhandenen Strukturen und den Belangen des Umfeldes abgeglichen werden. Nachbarschaftliche Spannungen sind zu vermeiden.

Bislang ist das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen – ein neues Bauvorhaben muss sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der bereits bestehenden Heterogenität des Gebietes – was Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhen angeht – ist die „Spannbreite“ der baulichen Entwicklungen vom Einfamilienhaus bis zu größerflächigen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 3 Geschossen für eine Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB zu groß.

Um eine gesteuerte Nachverdichtung und geordnete städtebauliche Entwicklung – die sowohl eine weitere bauliche Entwicklung zulässt, als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt – zu ermöglichen, müssen aus Sicht der Verwaltung die Ziele und Zwecke des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ angepasst werden.

Der bisherige Entwurf als einfacher Bebauungsplan sollte lediglich die Anzahl der Wohneinheiten regeln und die Zulässigkeiten im Übrigen weiter der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen. Um eine sachgerechte Abwägung der o. g. Interessen und eine geordnete Entwicklung in der Gartenstraße zu ermöglichen, bedarf es eines qualifizierten Bebauungsplanes, der weitreichendere Festsetzungen trifft.

Dieser soll zumindest die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) und ausgewiesene überbaubare Flächen (durch Baugrenzen) festsetzen. Die städtebaulichen Kennzahlen sollen sich grob am vorhandenen Gebäudebestand des Gebietes orientieren. Dadurch kann eine ausgewogene Entwicklung für das Quartier erreicht werden, die sowohl den Interessen einer Nachverdichtung als auch denen einer Beschränkung der Nachverdichtung entspricht.

Eine Beschränkung von Wohneinheiten soll dagegen nicht festgesetzt werden, da durch diese eine Steuerung des zulässigen Gebäudevolumens – anders als bei den vorgenannten Regelungsmöglichkeiten – nicht zielgerichtet erfolgen kann und die Regulierung der Baumasse ausreichend steuert.

Im Ergebnis wird mit Hilfe des qualifizierten Bebauungsplanes in der Gartenstraße eine bauliche Nachverdichtung in einem klar definierten Maßstab ermöglicht.

C. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂ geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund Neubauten mit ggf. mehr Wohneinheiten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung von Baufeldern dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und die vorhandene Infrastruktur im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Dadurch können kurze Wege, fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt bzw. Versorgungszentren und der Verzicht auf den MIV einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Gebiet der Gartenstraße führt zu

- einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen) und
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatursausgleich).

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Aktuell befindet sich lediglich eine Baulücke in der Gartenstraße. Eine zusätzliche Neuversiegelung erreicht eine Größenordnung von etwa 2.000 m². Diese Größenordnung ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblichen CO₂-Produktion sowie nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen. Darüber hinaus ist das Ziel der Stadt Rheine

eine Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend die stadtentwicklungspolitischen Ziele fachgerecht um.

Weitere klimabezogene Maßnahmen – wie Versickerungsfähigkeit des Bodens und Dachbegrünung bei Flachdächern – werden derzeit überprüft.

Anlage 1:

Geltungsbereich und Luftbild Gartenstraße