

Vorlage Nr. 011/20

Betreff: **Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118,
Kennwort: "Gartenstraße"**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	14.01.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer
----------------------	------------	--------------------------	--------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgenden Beschluss:

Veränderungssperre

Gemäß der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird zur Sicherung der Planung des am 21. November 2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“, der Stadt Rheine folgende Veränderungssperre beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Nordseiten der Grundstücke Gartenstraße 13 und 14,

Im Osten: Durch die Westseite der Münsterstraße, beginnend von der Freifläche des Jakobi-Gartens bis zum Grundstück Münsterstraße 86,

Im Süden: Durch die Südseiten der Grundstücke der Christianstraße,

Im Westen: Durch die Westseiten der Grundstücke Egelsweg 1 und 3 sowie Windhoffstraße 1 und 3.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan dargestellt, der als Anlage Teil dieser Satzung ist (s. Anlage 1).

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre / Ausnahmen

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden. Davon ausgeschlossen sind Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 21. November 2018 zur Steuerung der Nachverdichtung in diesem Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ beschlossen. Der auf dieser Grundlage erarbeitete Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB beschränkte sich auf die Regelung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben sollte weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen. Die im Frühjahr 2019 durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB machte jedoch einen Interessenskonflikt im Wohnquartier der Gartenstraße deutlich: Einerseits wurde eine höhere Nachverdichtung des Gebietes – mit Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in größerem Umfang – angeregt, andererseits wurde eine noch strengere Regulierung der Wohneinheiten gefordert.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet (ca. 500 m Luftlinie zum Marktplatz), der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der relativ großen Grundstücke und der baulichen Vorprägung ist im Quartier „Gartenstraße“ grundsätzlich eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern denkbar. Diese Nachverdichtungspotenziale müssen jedoch mit den vorhandenen Strukturen und Belangen des Umfeldes abgeglichen werden, sodass nachbarschaftliche Spannungen vermieden werden.

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 baulichen Heterogenität des Gebiets – was Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhen angeht – ist die „Spannbreite“ der baulichen Entwicklungen vom Einfamilienhaus bis zu großflächigen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 3 Vollgeschossen für eine Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB zu groß.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat daher in seiner Sitzung am 27. November 2019 die Änderung der Ziele und Zwecke des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ beschlossen, um eine gesteuerte Nachverdichtung und geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gartenstraße zu ermöglichen, die eine weitere bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen zulässt. Dafür bedarf es eines qualifizierten Bebauungsplanes, der weitreichendere Festsetzungen definieren soll, als „nur“ die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten. Der neue Entwurf soll zumindest Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) und den überbaubaren Flächen (durch Baugrenzen) treffen. Dadurch kann eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung für das Quartier erreicht werden, die sowohl den Interessen einer Nachverdichtung als auch denen einer Beschränkung entspricht und die bestehenden städtebaulichen Konflikte löst.

Die Stadtverwaltung bereitet nun ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren für das Wohnquartier der Gartenstraße vor. Dafür müssen Voruntersuchungen stattfinden, die u.a. eine tiefgehende Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Strukturen, die Lärmsituation und eine artenschutzrechtliche Prüfung umfassen. Da diese Voruntersuchungen und die Erstellung eines „neuen“ Bebauungsplanentwurfs Zeit benötigen, ist die Aufstellung einer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB erforderlich. Hierdurch wird sichergestellt, dass Vorhaben, die die Durchführung der Bauleitplanung und die Realisierung der künftig festgesetzten städtebaulichen Ziele unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, sachgerecht zurückgestellt werden können.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der Veränderungssperre