

Vorlage Nr. 013/20

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190,
Kennwort: "Engernstraße Teil A", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	05.02.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
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)			

Beschlussvorschlag:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) den Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort: "Engernstraße Teil A", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der räumliche Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Alemannenallee,
im Osten: durch die Westseite der Engernstraße,
im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 640 und 639,
im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 639, 158, 157 und 599.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 166, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. 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 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil A“, 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 über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Begründung:

Im Änderungsbereich ist eine zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden, die auf Grund des Gebäudealters und der Gebäudesubstanz abgängig ist. Es ist beabsichtigt, die Wohngebäude sukzessive abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Im Rahmen der Neubebauung ist eine Nachverdichtung geplant, wobei die Geschossigkeit der neuen Gebäude gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird. Vielmehr werden die Gebäudegrundflächen erhöht und durch die Erhöhung der maximal zulässigen Dachneigung der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht. Durch diese Maßnahmen wird eine Verdichtung im bestehenden Quartier ermöglicht, die sich jedoch in die gewachsene Gebäudestruktur einfügen wird.

Gleichzeitig mit der Verdichtung wird durch die Ausweisung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen der ruhende Verkehr geordnet, der bisher weitgehend in den öffentlichen Straßenraum verdrängt worden ist.

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichspflichtung.

Die Stadt Rheine ist Eigentümerin bzw. Erbbaurechtsgeberin der Flächen im Änderungsreich. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sollen die Grundstücke insgesamt privatisiert werden. Die Stadt Rheine verzichtet deshalb auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten; die Kosten gehen in die Ermittlung des Kaufpreises ein.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Bei Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂ erhöhen durch

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Zunahme der Wohneinheiten im Quartier)
- Herstellung und Transport von Baustoffen

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers vorbereitet. Durch eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird tendenziell lokal im Umfeld des Vorhabens der CO₂-Ausstoß erhöht. Aus gesamtstädtischer Sicht ergibt sich jedoch keine wesentliche Erhöhung, sofern die neu zu errichtenden Wohneinheiten von bereits in Rheine wohnenden Personen bezogen werden. Hier wird der CO₂-Ausstoß lediglich im Stadtgebiet anders verteilt.

Durch den Ersatz des bestehenden Wohnraums durch Neubaumaßnahmen erfolgt tendenziell eine Verringerung des CO₂ Ausstoßes, da der vorhandene Gebäudebestand auf Grund des Alters über eine schlechte Wärmedämmung verfügt. Im Rahmen der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind die Anforderungen aus der EnEV (Energieeinsparverordnung) einzuhalten, sodass sich der Energiebedarf für die Beheizung von Wohnraum verringern wird.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Versiegelung führt zu

- einer Reduzierung der Grundwasserneubildung
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen)

- einem Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatúrausgleich)

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als locker mit Mehrfamilienhäusern bebaute Fläche dar. Die bestehenden Freiflächen sind als Rasen angelegt. Durch die Realisierung der Änderungsinhalte wird eine Verdichtung der Bebauung vorbereitet mit einer Zunahme der Vergrößerung der überbaubaren Fläche sowie der Schaffung von befestigten Abstellflächen für PKWs. Damit wird der Versiegelungsgrad erhöht mit den entsprechenden Auswirkungen auf das örtliche Klima. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist jedoch auch ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich: die festgesetzten Baufelder sind gegenwärtig nicht vollständig ausgenutzt, die Freiflächen könnten – ohne Begrenzung – mit Stellplätzen belegt werden, da gegenwärtig auf Grund der alten Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Stellplätze bei der Berechnung der festgesetzten GRZ von 0,4 nicht berücksichtigt werden müssen. Durch das Änderungsverfahren erfolgt die Umstellung auf eine neuere gesetzliche Grundlage, wonach Stellplätze und deren Zufahren bei der GRZ berücksichtigt werden müssen, jedoch gleichzeitig eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für diese bauliche Anlagen um 50% ermöglicht wird. Auf Grund dieser Regelung ergibt sich zukünftig ein maximaler Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksgröße, während auf Basis des bestehenden Planungsrechtes eine vollflächige Versiegelung mit Gebäuden und Stellplatzanlagen erfolgen könnte. Die Änderung führt deshalb dazu, dass die planungsrechtlich zulässige Versiegelung begrenzt wird.

Insgesamt ist nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erhöhten CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

Anlagen:

Anlage 1:	Bebauungsplanausschnitt - ALT
Anlage 2:	Bebauungsplanvorentwurf - NEU
Anlage 3:	Begründung
Anlage 4:	Textliche Festsetzungen
Anlage 5:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
...	...