Vorlage Nr. 246/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 281,**
Kennwort: "Zur Heide - Nord", der Stadt Rheine
I. **Aufstellungsbeschluss**
II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	17.06.2020	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. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 281, Kennwort: "Zur Heide - Nord", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine 25 m bzw. 40 m parallel verschobene Grenze zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1129 (Teilfläche aus Flurstück 1102),
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 31,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1129,
- im Westen: durch den von der westlichen Grenze des Flurstücks 31 etwa 195 m westlich verschobenen Baufeldabschluss.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich auf etwa 195 m Länge nördlich der Straße „Zur Heide“ erstrecken.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 281, Kennwort: "Zur Heide - Nord", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörung Gelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Anlass für diesen Bebauungsplan ist die Absicht einer Eigentümergemeinschaft, den nördlichen Bereich entlang der Straße "Zur Heide" – etwa zwischen den gegenüberliegenden Straßen „Wienerskamp“ und „Schwalbenweg“ - einer Wohnbebauung zuzuführen.

In Verbindung mit diesem Bebauungsplan wird ein notwendiges Regenrückhaltebecken, das insbesondere der Niederschlagsentwässerung des umliegenden Quartiers beidseits der „Meisenstraße“ dient, in Form einer ökologisch hochwertigen „Sekundäraue“ geschaffen.

Für die wohnbauliche Inanspruchnahme des teilweise baumbestandenen Areals wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der im Umfeld des Plangebietes realisiert werden kann (Anlage 2).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bereits seit langem als "Wohnbaufläche" dargestellt. Insofern ist die Mobilisierung dieser Baufläche

mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Er liegt auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie der natürlichen Hochwasserlinie des Hemelter Baches.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

In den Eschendorfer Wohnquartieren zwischen Osnabrücker Straße und Surenburgstraße sind die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits vermarktet bzw. bebaut. Aufgrund der fehlenden Bauplätze ist eine Eigenentwicklung bzw. eine vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht mehr möglich. Um auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu gewährleisten, ist es notwendig, neues Bauland auszuweisen bzw. per Bauleitplanung festzusetzen.

Hierfür eignen sich die noch freien Flächen entlang der Straße „Zur Heide“, die bereits straßenbegleitend im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Als eine Art „Innenentwicklung“ bzw. „Nachverdichtung“ wird hier eine „Baulücke“ geschlossen, die der Stärkung der sozialen und technischen Infrastruktur dient und damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Es erfolgt eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung bzw. eine prägnante Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind nur geringfügige Veränderungen des lokalen Kleinklimas zu erwarten. Die momentan offenen Geländestrukturen, die geringe Plangebietsgröße und der relativ hohe Grünflächenanteil durch Schaffung der „Sekundäraue“ und des Waldareals wirken sich auf das Umfeld des Planbereichs nicht merklich negativ, sondern eher positiv aus. Weitere Klima- bzw. Umweltbelange sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Bauleitplanverfahren wird als förmliches Vollverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Veranlasser bzw. Planbegünstigten entsprechend den beschlossenen Richtlinien.

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

Ein Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanvorentwurf
- Anlage 2: Sekundäraue + Waldausgleich
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen