

## Vorlage Nr. 043/21

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 118,**  
**Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine**  
I. **Abwägungsbeschluss**  
II. **Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	17.03.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
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	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

**Beschlussvorschlag:**

**I. Abwägungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

**II. Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen ist. Die Dauer der erneuten Offenlage kann gem. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB angemessen verkürzt werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke (Stand Januar 2021):

215, 216, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 240, 241, 242, 245, 268, 271, 272, 273, 275, 276, 281, 364, 365, 366, 367, 370, 371, 373, 745, 746, 747, 748, 820, 823, 869, 939, 940, 949, 1091, 1125, 1126, 1128, 1130, 1132, 1134, 1146, 1147, 1179, 1181, 1220, 1221, 1580, 1581, 1644, 1645, 1765, 1939, 1997, 1998, 2023, 2031, 2034, 2038.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

**Begründung:**

Aufgrund der bestehenden baulichen Heterogenität im Wohnquartier „Gartenstraße“ – insbesondere was Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubare Grundstücksfläche angeht – ist die „Spannbreite“ der baulichen Entwicklung für eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu groß. Die bauliche Entwicklung soll zukünftig auf Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen, der ein verbindliches Planungsrecht mit eindeutigen städtebaulichen Qualitäten definieren und Potenziale für die bauliche Nachverdichtung aufzeigen soll.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 19.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 stattgefunden. Ort und

Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den erneuten Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Folgende Anpassungen wurden im Bebauungsplanentwurf aufgrund von abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgenommen:

- Am westlichen Rand des Plangebietes werden nun zwei – bisher dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnete – Grundstücke als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um das bestehende Mischgebiet an der Hovestraße zu arrondieren. Die Anpassung ist mit dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten vereinbar. Planungsrechtliche Vorgaben zum Schutz vor Gewerbelärm sind für diese Bereiche entfallen.
- Weiterhin wird eine textliche Festsetzung zur Klarstellung der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Grünstrukturen aufgenommen.
- Ergänzungen zu artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt empfohlen, welche in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind.
- Das Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt hat die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur verbindlichen (Vor-)Gartengestaltung im Plangebiet angeregt. Die Anregung wurde zwar nicht als textliche Festsetzung, jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Deutsche Telekom hat die Aufnahme eines textlichen Hinweises zum Schutz ihrer Telekommunikationsleitungen gefordert, was ebenfalls in den Hinweisen aufgenommen wurde.

Die Aufnahme dieser Anpassungen in den Bebauungsplanentwurf hat eine erneute Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zur Folge.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlage 2).

### **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:**

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO<sub>2</sub> geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von 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 nahegelegenen Innenstadt und der Verzicht auf den MIV einen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 Startregenereignissen) und
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatenausgleich).

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Aktuell befinden sich zwei Baulücken im Wohnquartier. Eine zusätzliche Neuversiegelung im Gebiet erreicht eine Größenordnung von 2.000 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblichen CO<sub>2</sub>-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.

Umwelt- und klimabezogene Maßnahmen wie eine Dachbegrünung auf Nebenanlagen und Flachdachgebäuden sowie der Erhalt von gebietsprägenden Baum- und Gehölzstrukturen sind im Bebauungsplan enthalten.

#### **Anlagen:**

- |           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Anlage 1: | Abwägungsvorschläge           |
| Anlage 2: | Bebauungsplanentwurf          |
| Anlage 3: | Legende                       |
| Anlage 4: | Begründung                    |
| Anlage 5: | Textliche Festsetzungen       |
| Anlage 6: | Immissionsschutzgutachten     |
| Anlage 7: | Artenschutzrechtliche Prüfung |