

Vorlage Nr. 066/21

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 351 der Stadt Rheine, Kennwort "Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg"**

- I. Abwägungsbeschluss
II. 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

☐ 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. 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. 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 des Bebauungsplanes Nr. 351 , Kennwort: " Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst im Hinblick auf die Ziele der Planung das ca. 4 ha große Bestandswohnquartier auf der Ecke südl. Staelskottenweg / östliche Hauenhorster Straße. Alle Flurstücke liegen in der Flur 106 der Gemarkung Rheine - Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt und dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	ist er durch den „Staelskottenweg“ (Südgrenze Flurstück 854) begrenzt.
Im Westen	begrenzt die „Hauenhorster Straße“ (Flurstück 740 mit der Ostgrenze) den Geltungsbereich.
Im Süden	bilden die Südgrenzen der Bestandsbebauung an der ehemaligen Sporthallenzufahrt (östlich der Hauenhorster Str. gelegener Abschnitt der Anne-Frank-Straße) die Geltungsbereichsgrenze.
Im Osten:	ist der Geltungsbereich durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bestandanlieger der Anne-Frank-Straße (Hausnummern 25, 27, 29, 31, 33, 35) und der Alfred-Delp-Straße (Hausnummern 6, 8, 10, 12, 14, 16) sowie des Staelskottenwegs 20, 22 begrenzt.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 16.12.2020 (Beschlussvorlage-Nr. 538/20) wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ einstimmig beschlossen. Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah im Süden der Kernstadtsiedlungslage. Es geriet aktuell aufgrund einer benachbarten Überplanung eines ehemaligen Sporthallenareals in den Blickpunkt, da mit der dortig geplanten Neubebauung in Randlage auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen (vgl. Vorlage 267/20/1). Da dem Plangebiet „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ noch kein Bebauungsplan zugrunde liegt, besteht die Sorge, dass künftig auch im bislang von einer geringen Wohndichte geprägten Bestand zunehmend und ungesteuert eine Mehrfamilienhausbebauung entsteht und dadurch Funktion und Charakter des Gebiets beeinträchtigt werden.

Da das einheitlich gewachsene Bestandsgebiet in seiner kleinteiligen Prägung, in der damit einhergehenden Gebietsqualität sowie in seiner Funktionalität erhalten werden soll, ist beab-

sichtigt, das Gebiet in seiner weiteren Entwicklung zu regulieren und städtebaulich mit einem Bebauungsplan zu steuern.

Ausgehend von dem ablesbaren Charakter des Wohngebiets und der bestehenden Bebauung sollten mindestens städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bestimmt werden.

Wesentliches Ziel für das vorliegende Gebiet ist es, dort wo es städtebaulich geboten ist, die kleinteiligen städtebaulichen Strukturen und damit verbundene Qualitäten zu erhalten und andererseits in dafür geeigneten Bereichen und/oder im verträglichen Umfang noch Möglichkeiten für eine rücksichtsvoll verträgliche Weiterentwicklung zu bieten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 01.02.2021 bis einschließlich 26.02.2021 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen dieser Vorlage bei (Anlage 2). Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Anlage 3) sowie der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Der Bebauungsplan Nr. 351 hat insbesondere die Regulierung der Wohneinheiten im Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg zum Inhalt, sodass eine ungesteuerte und übermäßige Nachverdichtung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern verhindert wird. Einerseits werden durch das aufgestellte städtebauliche Konzept noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeiten zugunsten kurzer Wege innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhangs gegeben. Andererseits wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke – u.a. der Gebäudekubatur und der Versiegelung des Grundstücks – auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine weitergehend mögliche Flächenversiegelung als bisher planungsrechtlich bereits möglich sieht der Bebauungsplan Nr. 351 nicht vor. Das Plangebiet ist geprägt durch Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit gestalteten Wohngärten. Die Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters wird als positiver Beitrag zum Klimaschutz gesehen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsempfehlungen zu den Eingaben aus der Frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 2: Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf