

Vorlage Nr. 506/22

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 184,**
Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße.", der Stadt Rheine
I. **Änderung des Bebauungsplanverfahrens (§ 13 b BauGB)**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	14.12.2022	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	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Verfahrensänderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 184, Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

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.

(Anm.: Lediglich bei den B-Plänen von 2,0 ha bis weniger als 7,0 ha Größe müssen die „wesentlichen Gründe“ für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Vorprüfungsergebnis!) nach § 2 Abs. 4 BauGB dargelegt/bekannt gemacht werden.)

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine imaginäre Linie auf dem Flurstück 518, die in etwa 65 m Tiefe parallel zur Friedhofstraße in Ost-West-Richtung verläuft,
- im Osten: durch die Westseite der Aloysiusstraße auf einer Länge von ca. 65 m bis zur Kreuzung mit der Friedhofstraße,
- im Süden: durch die Nordseiten der Grundstücke der Friedhofstraße mit den Flurstücken 185, 186, 194, 303, 537, 583, 600, 630, 636, 637, 688 und 689, sowie
- im Westen: durch die Westseite des Flurstücks 518 bis in etwa 65 m Tiefe, gemessen orthogonal von der nördlichen Grenze der Straßenparzelle Friedhofstraße.

Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich vollends auf dem Flurstück 518. Die genannten Flurstücke bzw. der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 173 der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz hat am 12.05.2021 (Vorlage 222 / 21) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“) im Regelverfahren (inklusive Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 10.06.2021 bis einschließlich 08.07.2021 stattgefunden.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen müssen gleichzeitig eigentumsrechtliche Fragestellungen gelöst werden, die sich im Zuge des zukünftig anstehenden Ausbaus der Friedhofstraße (erstmalige Herstellung) ergeben haben. Der südliche Teil der Friedhofstraße ist bereits seit Jahrzehnten mit Wohngebäuden bebaut, jedoch befinden sich die Vorgartenflächen der Gebäude bzw. Grundstücke allesamt auf der Straßenparzelle, die im Eigentum der Stadt Rheine liegt. Die Vorgartenflächen ragen einheitlich bis in ca. 4,00 m Tiefe auf die Straßenparzelle. Ein erstmaliger Ausbau der Straße innerhalb der dafür vorgesehenen Straßenparzelle würde ein vollständiges Entfernen der aufwändig angelegten und seit Jahrzehnten gepflegten Vorgartenflächen bedeuten. Zusätzlich würde dann die Straßenfläche (konkret: der Bürgersteig) direkt an den Gebäuden der südlichen

Anwohner entlangführen, ohne jegliche Vorgarten- bzw. Abstandsflächen. Da es sich zurzeit um eine unrechtmäßige Nutzung städtischer Flächen durch private Nutzer handelt – weder der Stadt Rheine noch den Eigentümern liegen Pacht- oder Nutzungsverträge vor – muss dieser Zustand nachhaltig und für alle Beteiligten zufriedenstellend gelöst werden.

Die Stadt Rheine ist zurzeit in Gesprächen mit den Eigentümern und versucht, durch eine vereinfachte Umlegung, einheitlich 2,00 m der Vorgartenflächen zu erhalten und den Eigentümern einen rechtmäßigen Erwerb „ihrer“ Vorgartenflächen zu ermöglichen. Dieses Verfahren bedarf Einfühlungsvermögen, Zeit und Fingerspitzengefühl, um alle Beteiligten abzuholen, zu informieren und auch über die mit Kosten verbundenen Lösungen nachzudenken, weshalb die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes bisher nicht erfolgt ist. Im November 2022 hat eine Anliegerversammlung stattgefunden, in denen konkrete Lösungsvorschläge unterbreitet wurden. Es wird erwartet, dass im Laufe des Dezembers eine Lösung ausgearbeitet wird, die dann auch planerisch weiterverfolgt werden kann.

Im Rahmen der Novellierung des BauGB, die seit dem 23. Juni 2021 in Kraft ist, wurde auch der § 13 b – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – verlängert. Im Rahmen dessen können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen in einem vom Aufwand her reduzierten und dadurch zeitlich zügigeren Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Aufstellungsbeschluss – bzw. wie in diesem Falle der Verfahrensänderungsbeschluss – bis zum 31. Dezember 2022 und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden müssen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ erfüllt alle o. g. Voraussetzungen, um im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt zu werden. Entsprechend soll von dieser Gesetzesänderung Gebrauch gemacht werden, sodass der Aufwand und auch die Zeit- /Zielplanung für das o. g. Planverfahren angemessen reduziert wird. Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange werden in den weiteren Abwägungsprozess aufgenommen und für den Offenlagebeschluss, der im ersten Halbjahr 2023 anvisiert wird, aufgearbeitet.

Bis es zum Offenlagebeschluss kommt, besteht ausreichend Zeit, die eigentumsrechtliche Problematik zu lösen und einen nachhaltigen städtebaulichen Entwurf zu erstellen.

Anlage:

Übersichtsplan Flächenentwicklung