

Vorlage Nr. 134/18

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 336, Kennwort "Dionysiusstraße / Heidackerstraße" der Stadt Rheine**

- I. **Aufstellungsbeschluss**
- II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
- III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			Berichterstattung durch:			Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

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)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die vorliegende Wohnbauflächenplanung beinhaltet den Bebauungsplanentwurf für städtebaulich geordnete Wiedernutzbarmachung einer im Rheiner Stadtteil Gellendorf gelegenen, ehemals für Betriebswohnungen der Fa. Cirkel GmbH und somit bereits als Wohnbaufläche genutzten Fläche. Ein von der Cirkel GmbH vorgelegtes städtebauliches Konzept wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss bereits am 27.01.2016 im Grundsatz befürwortet und die Verwaltung beauftragt, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten. Der Bebauungsplanentwurf und die weiteren benötigten Planunterlagen wurden von einem externen Planungsbüro bzw. von Fachgutachtern bearbeitet und liegen inzwischen vollständig vor, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen werden kann. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung der zuletzt freigezogenen Fläche ist dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Eine bislang in diesem Bereich nicht vorhandene, aber nun vorgesehene innere Erschließung ermöglicht eine optimierte Ausnutzung der Fläche, wodurch letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht wird. Gemäß § 13 a BauGB kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren mit verkürztem Verfahrensgang (einstufige Beteiligung) durchgeführt werden.

Die nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine zu treffenden Regelungen wie die Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder die Übernahme anzurechnender Planungskosten wurden über einen bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag getroffen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen bei (Anlage 1). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3), und den weiteren Anlagen, der Artenschutzprüfung (Anlage 4) und der Straßen- und Entwässerungskonzeption plus Baugrunduntersuchung (Anlagen 5, 6 und 7) zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 336, Kennwort: "Dionysiusstraße / Heidackerstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Gellendorf und umfasst ein ca. 0,8 ha großes Plangebiet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten im Bereich der Heidackerstraße und des Kleingartens „Heidacker“ durch die östliche Grenze des städtischen Flurstückes Nr. 25, Flur 179 Gemarkung Rheine-Stadt,
- im Süden durch die Dionysiusstraße (südliche Grenze der Flurstücke 12, Flur 27, Gemarkung Rheine-Stadt),
- im Westen durch die nicht mehr im Plangebiet enthaltene, angrenzende Wohnbebauung der Flurstücke 105, 29, 240 (alle Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt),
- im Norden durch die nicht mehr im Plangebiet enthaltene, angrenzende Wohnbebauung der Flurstücke 400 und 398 der Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich somit auf die in der Flur 179 der Gemarkung Rheine-Stadt gelegenen Flurstücke 25 (teilweise), 27, 28, 487, 410 (teilweise) und 419 (teilweise) sowie dem Flurstück 12 (teilweise) der Flur 27 Gemarkung Rheine-Stadt. Er ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Dieser Bebauungsplan dient der städtebaulich sinnvollen Wiedernutzbarmachung und Ausnutzung einer zuletzt rückgebauten Fläche. Der Bebauungsplan regelt die geplante moderate Nachverdichtung im Sinne einer geordneten Innenentwicklung. Er setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB kann dieser Bauleitplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

III. 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. 336 , Kennwort:"Dionysiusstraße / Heidackerstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Offenlage) 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.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Planzeichnung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 4: Artenschutzprüfung

Anlage 5: Entwässerungskonzept

Anlage 6: Straßenausbauplanung mit Entwässerung