

Vorlage Nr. 261/18

Betreff: **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32, Kennwort: "Nienkamp", der Stadt Rheine**
 I. **Änderungsbeschluss**
 II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
 III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.06.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

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)			

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Mit Schreiben vom 10. November 2017 hat der Eigentümer des Areals des Gasthofes „Lindenhof“ in Rheine-Hauenhorst die Änderung des Planungsrechts beantragt. Das über Jahrzehnte und bis 2016 als Gasthof genutzte, aber nach Angaben des Antragstellers und seines Architekten baulich marode gewordene und wirtschaftlich nicht mehr sanierbare Objekt (Gemarkung 055205 Rheine I. d. Ems, Flur 20, Flurstück 633) soll nach der Aufgabe der Gastronomie abgerissen und überplant werden. Zukünftig ist eine Nutzung der Fläche als „Wohnpark Lindenhof“ geplant. Dieser soll Wohn-, Pflege- und Versorgungsbedarfe für Ältere oder Alleinstehende in einem Nutzungsmix bedienen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde über die Antragstellung in der nachfolgenden Sitzung informiert. Er hat in der Sitzung vom 31.01.2018 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 32 „Nienkamp“ im Grundsatz befürwortet und die Verwaltung beauftragt, nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs und der dafür notwendigen Unterlagen durch den Antragsteller, eine Beschlussvorlage für den Einstieg in das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Aus dem Ausschuss wurden gleichzeitig jedoch auch Bedenken bezüglich der ggf. zu massiv wirkenden Ansicht zur Hauptstraße hin geäußert. Kritische Stimmen zur Baumasse, zur Massivität der Baukörperwirkung und zur Dachform (Pulldächer lt. Antrag) sollten weitergehend geprüft und abgestimmt werden.

Im Nachgang zur Beschlussfassung erfolgte ein konstruktiver Austausch der Verwaltung mit dem Architekten sowie dem Investor. Um bei der Bebauungsplanaufstellung die im Grundsatz befürwortete geplante Nutzung zu ermöglichen, jedoch gleichzeitig auch gestalterischen Anforderungen für den in der Ortsmitte von Hauenhorst gelegenen Standort gerecht zu werden, wurde beratend der Gestaltungsbeirat hinzugezogen. Dieser hat sich in seiner Sitzung am 20.02.2018 mit grundsätzlichen Fragestellungen zum Projekt (Baumasse, Maßstäblichkeit im Ortskern, ...) auseinandergesetzt und hierbei das Projekt kritisch bewertet (u.a. Beurteilung als zu massiv, zu wenig gegliedert, fügt sich nicht gut ein, ...). Daraufhin wurde eine zweite Befassung als erforderlich angesehen. In dieser Sitzung vom 17.05.2018 wurden mit dem Architekten und Investor zusammen Alternativlösungen für die Baukörpergliederung diskutiert und vom Gestaltungsbeirat Empfehlungen für eine kleinteiligere und nach Auffassung der Beiratsmitglieder ortsbildverträglichere Gestaltung gegeben. Vom Architekten und Investor wurde in der Sitzung zur Dachform neben der beantragten Pulldachvariante (s. Anlage 2.1, Gestaltungsvariante A) eine zweite Variante mit einer Zeltdachlösung (s. Anlage 2.1, Gestaltungsvariante B) vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat sprach sich einstimmig für die Alternativvariante mit Zeltdächern aus. Er empfiehlt zudem eine stärkere Gliederung des geplanten Gebäudeensembles (z.B. durch Rücksprünge, Dachkantenprofilierungen oder kleinteilige Flachdachverbindungen zwischen den Gebäuden, die einen Gebäudeverbund ermöglichen, jedoch diesen aufgelockert gestalten). Die Empfehlungen zielen auf eine kleinteiligere Wirkung des geplanten Komplexes in der Außendarstellung ab. Architekt und Investor sagten zu, die Anregungen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zur Dachgestaltung fußen im Wesentlichen auf der tatsächlichen Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes. Diese ist Ausfluss der im Bebauungsplan Nr. L32, Kennwort „Nienkamp“ mit Stand der 4. Änderung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Auszug dieses z.Zt. rechtsverb. B-Plans vgl. Anlage 1). In fast dem gesamten Bebauungsplangebiet sind durch den rechtsverbindlichen Plan geneigte Dächer mit 35 bzw. 45° bei I-geschossigen und 30° bei II-geschossigen Gebäuden mit einer zulässigen Toleranz von +/- 5° festgesetzt.

Die vom Projektträger gelieferten Unterlagen für den Bebauungsplanänderungsentwurf liegen erst seit kurzem vor. Sie nehmen die vom Gestaltungsbeirat geäußerten Empfehlungen nicht explizit auf. So fehlen bislang gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan wie Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigungs- oder Dachformfestsetzungen, so dass bislang eine weitgehende Gestaltungsfreiheit gegeben würde. Von der Verwaltung wurde der Projektträger bzw. das beauftragte Planungsbüro gebeten, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates in Bezug auf die Dachgestaltung (Verwaltungsvorschlag: geneigtes Dach mit mind. 20°, Zelt oder Walm-dächer) und die hiermit in Verbindung stehenden Baukörperhöhen (max. Trauf- und Firsthöhen) in den Bebauungsplanentwurf umzusetzen. Dies wurde vom Projektträger mit Verweis auf die dadurch entstehenden Beschränkungen abgelehnt. Dies ist bei der Beschlussberatung zu berücksichtigen und ggf. – sofern der Ausschuss die Anregungen des Gestaltungsbeirates teilt oder im Zuge der vorgesehenen Beteiligung weitergehende Forderungen entstehen - nachzubessern.

Unabhängig von den gestalterischen Fragestellungen ist die Planung aufgrund der vorgesehenen Umnutzung des bereits baulich genutzten Standorts planungsrechtlich als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Demnach kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB mit einer einstufigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich eine „Gemischte Baufläche“ vor. Für die vom Eigentümer vorgesehene Nutzung bedarf es daher keiner Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Rheine erhebt die vom Antragsteller als Planbegünstigten ansetzbaren, verwaltungsintern anfallenden Planungskosten entsprechend den am 27.02.2008 beschlossenen und am 19.02.2014 ergänzten Richtlinien.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) sowie den sonstigen Anlagen zu entnehmen (Anlage 5: Schalltechnische Beurteilung, Anlage 6: Artenschutzprüfung, Anlage 7: Bodengutachten).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Aufstellungs (Änderungs-) beschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. L32, Kennwort: "Nienkamp", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf das Flurstück 633, Flur 20 in der Gemarkung Hauenhorst. Er ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig dargestellt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie 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 diese Bebauungsplanänderung 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 b Satz 1 BauGB und) § 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 Änderung 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32, Kennwort:"Nienkamp", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung 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:

Anlagen 1 u. 2: Ausschnitte aus d. Entwurf der B-Planänderung (Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Anlage 2.1: Entwürfe Gestaltungsvarianten

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung zu der Bebauungsplanänderung

Anlage 5: Schalltechnische Beurteilung

Anlage 6: Artenschutzprüfung

Anlage 7: Bodengutachten