

Vorlage Nr. 334/18

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 74,**
Kennwort: "Wohngebiet westlich Mathias-Spital", der Stadt Rheine

- I. Entwurfsbeschluss
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
- III. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			19.09.2018	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:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen (s. Vorlage 148/18). Anlass hierfür war, dass sich mehrere Anwohner des von der Frankenburgstraße, Zeppelinstraße, Dutumer Straße und Beethovenstraße umgrenzten Wohnviertels zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen haben und die Aufstellung des Bebauungsplans beantragten. In der Sitzung am 27.06.2018 hat der Ausschuss die Verwaltung damit beauftragt, auf Basis des vorgestellten Konzeptes einen Bebauungsplan zu erstellen (s. Vorlage 254/18). Für den Bereich zwischen Sutrumer Straße, Beethovenstraße, Lehmkuhlstraße und Wagnerstraße hat der Ausschuss abweichend vom vorgestellten Konzept einen Prüfauftrag vergeben. Die Verwaltung sollte prüfen, ob auch in diesem Bereich die im angrenzenden Wohngebiet vorgeschlagene Festsetzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 4 Wohngebäude je Doppelhaus rechtlich durchsetzbar ist.

Von der Verwaltung wurde darauf aufbauend eine weitergehende Variante entwickelt. Neben dem vom Ausschuss angesprochenen Bereich wurde auch für den Bereich östlich der Michaelschule, zwischen Frankenburg-, Beethoven- und Sutrumer Straße die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 4 Wohneinheiten je Doppelhaus überprüft. Mit der rechtlichen Beurteilung des Vorgehens wurde die Kanzlei Wolter/Hoppenberg beauftragt.

Inzwischen liegt die rechtliche Einschätzung vor. Im Ergebnis kommt die Kanzlei zu dem Schluss, dass die vorliegende Bestandserhebung und das darauf aufbauende städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan dienen können. Von der Kanzlei wird angeregt, neben absoluten Festsetzungen (z.B. „6 Wohneinheiten je Wohngebäude“) auch relative Festsetzungen (Anzahl von Wohneinheiten bezogen auf eine Grundstücksfläche) zu treffen. Mit Hilfe von absoluten Festsetzungen lässt sich der städtebauliche Charakter eines Gebietes sichern, zur Steuerung der städtebaulichen Dichte müssen relative Festsetzungen getroffen werden (OVG NRW, Beschluss vom 24.03.2006 – 10 B 2133/05.NE – Juris). Die Festsetzungen können räumlich kleinteilig differenziert werden, sofern sie sich am Bestand orientieren und städtebaulich begründet sind. In diesem Zusammenhang weist die Kanzlei auf die übliche Abgrenzung von Baugebietstypen innerhalb eines Baublocks hin. Auf Basis des juristischen Gutachtens wurde von der Verwaltung ein Bebauungsplan mitsamt Begründung erarbeitet.

Neben dem bereits bekannten Bauantrag, der Hauptauslöser der Konfliktsituation ist, gab es in der Zwischenzeit eine Bauvoranfrage sowie eine informelle Anfrage für aktuell bebaute Grundstücke im Bereich zwischen Neuenkirchener, Beethoven-, Frankenburg- und Zeppelinstraße. Beide Anfragen zielen auf eine deutlich über dem Bestand liegende Ausnutzung der Grundstücke ab. Nach den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen relativen Festsetzungen wären auf den betreffenden Grundstücken (rd. 400 bzw. 800 m²) drei bzw. sechs Wohneinheiten zulässig.

Daneben gab es zwei Anschreiben von Anwohnern an die Verwaltung. Ein von mehreren Anwohnern unterschriebenes Anschreiben vom 12.07.2018 bezieht sich explizit auf die Gebäude Sutrumer Straße 19-31 und Lehmkuhlstraße 2-18 und die ursprünglich im Konzept vorgesehene Festsetzung von maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (s. Vorlage 254/18).

Von den Anwohnern wird die Reduzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und ergänzend eine Festsetzung der First- oder Traufhöhe gefordert. Zudem beziehen sie sich auf den Masterplan „Parken rund um das Mathias-Spital“. Das darin festgelegte Ziel eines attraktiven Wohnumfelds sei nicht annähernd erreicht worden. Durch die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Nachverdichtung werde sich die Situation im angesprochenen Bereich weiter verschlechtern. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf das Projekt der „Alten Spinnerei“ und die Festlegungen bzgl. Stellplätze verwiesen. Weitere Inhalte des Schreibens sind die Entwässerung sowie die Sicherheit auf dem Schulweg.

Wie bereits im Rahmen der Konzeptvorstellung von der Verwaltung vorgetragen, werden weitergehende Festsetzungen nicht als zielführend erachtet. Die Festlegung einer First- oder Traufhöhe bedarf einer dezidierten Aufnahme der bestehenden Höhen. Zudem wäre eine Festlegung u.a. vor dem Hintergrund der Heterogenität auch der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Plangebiet im Hinblick auf die Höhenentwicklung städtebaulich schwer zu begründen. Im Hinblick auf die Parkplatzsituation wird durch den nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans auch die städtebauliche Dichte im Inneren des Quartiers begrenzt. Dadurch wird auch den verkehrlichen Problemen entgegenwirkt. Eine Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum aufgrund des Bebauungsplans ist somit nicht zu befürchten. Das Projekt „Alte Spinnerei“ dient insofern nicht als relevantes Beispiel, als es sich hierbei um einen einzelnen Investor gehandelt hat, mit dem im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages weitergehende Regelungen getroffen wurden. Bzgl. der Entwässerung und Sicherung auf dem Schulweg werden die Stellungnahmen der Fachämter im nun anstehenden Trägerverfahren abgewartet.

Mit Schreiben vom 18.08.2018 meldete sich eine Eigentümerin aus dem Bereich Lehmkuhl-, Wagner-, Nienberg-, Beethovenstraße. Inhalt des Schreibens ist, dass sie vor etwa 20 Jahren das Grundstück mit dem Ziel gekauft habe, nach Abriss einer Garage das bestehende Gebäude auf sechs Wohneinheiten zu erweitern. Der Bauantrag hierfür sei in Vorbereitung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Eigentümerin die Erweiterung gefährdet und beantragt, für den Bereich maximal sechs Wohneinheiten zuzulassen.

Die Verwaltung ist dieser Anregung mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan nicht gefolgt. Wie in der Begründung aufgeführt wird, handelt es sich bei dem betroffenen Bereich um ein städtebaulich homogenes Gebiet mit eigengenutzter Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser werden als „Ausreißer“ betrachtet. Insofern ist für den Bereich weiterhin die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 4 Wohneinheiten je Doppelhaus vorgesehen.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes hat die Bauverwaltung (PB 5.81) um die formelle Sicherung und Festsetzung der Zeppelinstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit ihrem noch nicht durch einen Bebauungsplan erfassten Abschnitt gebeten. Der noch nicht von einem Bebauungsplan erfasste Teilbereich (südlich des Bebauungsplans Nr. 271, Kennwort: „Südliche Berbomstiege“ bis zum Kreisverkehr an der Dutumer Straße) ist entsprechend seiner bereits vorhandenen Ausprägung als öffentliche Verkehrsfläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.

Die Stadt Rheine verzichtet auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen und diese den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Entwurfsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nimmt den Entwurf des Bebauungsplans inklusive Begründung zur Kenntnis und beschließt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB kann dieser Bauleitplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). 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 § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74, Kennwort: "Wohngebiet westlich Mathias-Spital", der Stadt Rheine nebst beigelegter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

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

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf Begründung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf)

