

Vorlage Nr. 150/19

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 98,**
Kennwort: "Nördliche Neuenkirchener Straße", der Stadt Rheine
I. **Aufstellungsbeschluss**
II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	15.05.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann
---	------------	--------------------------	----------------------------------

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/Empfehlung:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 98, Kennwort: „Nördliche Neuenkirchener Straße“, der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Gronauer Straße und die Nordseite der Offlumer Straße (teilw.),
im Osten: durch die Westseite des Sentkersweg,
im Süden: durch die Nordseite der Neuenkirchener Straße,
im Westen: durch die Ostseite der Schwedenstraße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 119 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch die 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. 98, Kennwort: „Nördliche Neuenkirchener Straße“, der Stadt Rheine nebst beigefügter 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.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 beschlossen, dass für das Wohnquartier im Bereich der nördlichen Neuenkirchener Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (s. Vorlage 014/19). Anlass hierfür war, dass einige Anwohner des Quartiers die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt hatten, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten steuert. Ziel des Antrages ist der Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters des Wohnquartiers, welches mehrheitlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, sowie der Schutz vor zunehmender, konfliktträchtiger Verdichtung durch Geschosswohnungsbau.

Begründet wird die geforderte Steuerung der Wohneinheiten durch die Eigenart des Gebietes, welches durch unterschiedliche Grundstücksgrößen, überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudehöhen geprägt ist. Dadurch sind bereits jetzt einige Mehrfamilienhäuser im Gebiet entstanden, ein Großteil davon befindet sich jedoch an der Neuenkirchener Straße. Weitere Mehrfamilienhäuser wären nach jetzigem Stand planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig, da in diesem Bereich kein Bebauungsplan existiert und die bestehenden Gebäudestrukturen als Vorbild dienen.

Gemäß § 34 BauGB müssen sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügen bezieht sich insbesondere auf die Art der Nutzung, die Gebäudehöhe (hauptsächlich die Firsthöhe, in einigen Fällen zusätzlich die Traufhöhe), die Geschossigkeit, die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück (vordere und hintere faktische Baugrenze) sowie die absolute und relative Größe bzw. Grundfläche des Vorhabens. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten pro Gebäude ist jedoch kein Kriterium bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In Gebieten ohne Bebauungsplan sind deshalb in einer durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Umgebung auch Mehrfamilienhäuser zu genehmigen, soweit diese sich in die nähere Umgebung nach den vorgenannten Kriterien einfügen.

Da eine deutliche Zunahme an Wohneinheiten in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet eine Vielzahl von Konflikten verursachen kann – u. a. das Gefühl der erhöhten sozialen Kontrolle der dort Wohnenden oder Verkehrsprobleme auf den Straßen, z. B. durch die starke Zunahme von parkenden Autos – ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ein sinnvolles Steuerungsinstrument. Dadurch wird einerseits die auch von der Stadt Rheine gewünschte Innenentwicklung verträglich gesteuert und andererseits das Gebiet in seiner sozialen, strukturellen und baulichen Dichte reguliert. Alle wichtigen planungsrelevanten Daten, das städtebauliche Konzept und die textlichen Festsetzungen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (siehe Anlage 2 und 3) zu entnehmen. Diese sind der Vorlage beigelegt.

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

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung

