

Vorlage Nr. 166/19

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 273,**
Kennwort: "Wadelheimer Chaussee-Ost", 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

<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. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 273, Kennwort: "Wadelheimer Chaussee-Ost", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Nordseite des Ohner Wegs (Flur 117) zwischen dem Flurstück 239 im Westen und 456 im Osten,
- im Osten: durch die Ostseite der Flurstücke 94 und 398 (Flur 117),
- im Süden: durch die Südseite der Wadelheimer Chaussee zwischen der Kapelle Thiekluse im Osten und der Litestraße im Westen unter Einbezug der Flurstücke 292, 283 und 317 auf der südlichen Seite der Wadelheimer Chaussee, durch die östliche Seite der Litestraße zwischen Wadelheimer Chaussee im Norden und des Landersumer Wegs im Süden und durch die südliche Seite des Landersumer Wegs zwischen Litestraße im Osten und Flurstück 286 im Westen,
- im Westen: durch die westliche Seite der Flurstücke 171, 36 und 303, durch die nördliche Seite des Flurstücks 304 und dessen östliche Verlängerung (Flurstück 287 teilweise) bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 287, durch die östliche Grenze des Flurstücks 315 und dessen westliche Verlängerung bis zur Westseite des Flurstücks 273.

Die Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in Flur 116 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 durchgeführt 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 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 273, Kennwort: "Wadelheimer Chaussee-Ost", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung 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 der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 beschlossen, für den Bereich der östlichen Wadelheimer Chaussee einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen (s. Vorlage 016/19). Anlass hierfür war eine Initiative von Anwohnern des Wohngebiets rund um die östliche Wadelheimer Chaussee, die die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt hatten, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten steuert. Ziel des Antrages ist der Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters des mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebauten Wohngebiets um die östliche Wadelheimer Chaussee und der Schutz vor einer zunehmenden, konfliktträchtigen Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern.

Potenziell sind Mehrfamilienhäuser im Gebiet rund um die östliche Wadelheimer Chaussee planungsrechtlich zulässig, da hier kein Bebauungsplan existiert und sich die Zulässigkeit der Gebäude im Quartier daher nach § 34 BauGB richtet. Danach müssen sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Dabei bezieht sich das Einfügen insbesondere auf die Art der Nutzung, die Gebäudehöhe, die Geschossigkeit, die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück (vordere / hintere Baugrenze) und die absolute Größe/Grundfläche des Vorhabens. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten pro Gebäude ist jedoch kein Kriterium bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben sich in die Umgebung einfügt. In Gebieten ohne Bebauungsplan sind deshalb in einer durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Umgebung auch Mehrfamilienhäuser zu genehmigen, soweit sie 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 Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ein sinnvolles Steuerungsinstrument. Dadurch wird die auch von der Stadt Rheine gewünschte Innenentwicklung verträglich gesteuert und das Gebiet in seiner sozialen, strukturellen und baulichen Dichte reguliert.

Ausgehend von den ermittelten Bestandsstrukturen wurde ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Wohngebietes erstellt, das sich in zwei Teilbereiche untergliedert, für die unterschiedliche Zielsetzungen hinsichtlich der maximalen Wohneinheiten festgesetzt wurden. Im überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten „Gebiet 1“ soll die vorliegende homogene Bebauung durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. vier Wohneinheiten je Doppelhaus gesichert werden. Hier zielt das Kon-

zept auf die Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und Homogenität der Bebauung ab. In den zwei Teilgebieten („Gebiet 2“) im Eingangsbereich zur Wadelheimer Chaussee sind bereits zwei kleinere Mehrparteienhäuser entstanden, sodass dort maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaus festgesetzt werden sollen. Durch diese Begrenzung bleibt der aufgelockerte Charakter des Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiets erhalten.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Der Entwurf und die Legende des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

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: Bebauungsplan Entwurf
- Anlage 2: Bebauungsplan Legende
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen