

Vorlage Nr. 167/19

Betreff: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190,
Kennwort: "Engernstraße Teil B", der Stadt Rheine
I. Entwurfsbeschluss
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:

I. Entwurfsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nimmt den Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“ inklusive Begründung zur Kenntnis und beschließt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB kann diese Bauleitplanänderung 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: "Engernstraße Teil B", 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 13.03.2019 die Änderung des o.g. Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zum Zwecke der Steuerung und Reglementierung der Nachverdichtung in diesem Wohnsiedlungsbereich beschlossen (s. Vorlage 106/18). Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung des strukturellen und baulichen Charakters des überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebauten Wohngebiets vor übermäßiger Nachverdichtung, indem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt wird.

Den Anlass zur Änderung des Bebauungsplans gab eine Bauberatung für ein derzeit zum Verkauf stehendes privates Grundstück am Teutonenweg. Die vom Interessenten dargestellten Planungen umfassten den Abriss des abgängigen Einfamilienhauses und eine Neubebauung des Grundstücks in Form eines Mehrfamilienhauses mit bis zu sechs Wohneinheiten.

Im Sinne einer Gleichbehandlung mit vergleichbaren Plangebieten sollen bei Konflikterwartung auch andere Wohnsiedlungsbereiche, die weitestgehend harmonisch mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, vor den Auswirkungen einer ungesteuerten, übermäßigen Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern geschützt werden. Es wurde deshalb vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu ändern, indem in den notwendigen Teilbereichen Regelungen über die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude getroffen werden. Die sonstige Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach den bereits bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“.

Mit dem bereits vorliegenden Beschluss wurde das Änderungsverfahren eingeleitet, um die Ziele des Bebauungsplans frühzeitig zu sichern.

Darauf aufbauend wurde der Änderungsinhalt entsprechend konkretisiert, sodass über den nun vorliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplans beraten werden kann. Der Beschluss zum Änderungsentwurf sowie der Offenlegungsbeschluss folgen entsprechend im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz.

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 der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf - NEU
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen