

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 295/19

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190,
Kennwort: „Engernstraße Teil B“, der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Schreiben vom 20.06.2019

Inhalt:

„Gemäß § 7 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Festsetzungen müssen angemessen und erforderlich sein (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz). Dies wird gewährleistet, wenn bei jedem Bebauungsplan einzeln geprüft wird, welche konkreten Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu treffen sind. Bislang scheint es in Rheine jedoch an einem Beschluss zu mangeln, wonach bei der (zukünftigen) Aufstellung von Bebauungsplänen für jeden Einzelfall eine Prüfung stattfinden soll, ob eine Vorgartenbegrünung erfolgen kann. Ein solcher städtischer Beschluss ist durchaus denkbar, aber anscheinend bisher nicht realisiert worden. Folglich rege ich für diesen Bebauungsplan folgende Festsetzung an: " Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte / versiegelte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten / Stellplätze, Zuwege und Müllstandorte zulässig. Die flächige überwiegende Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter, Kies o.ä. (sogenannte Steingärten) ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze oder -linie." Weiterhin rege ich an, dass seitens der Stadt Rheine, hinsichtlich einer pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung, eine umfassende Begründung Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird. Diese ergänzende Begründung könnte Grundlage für die Erstellung einer städtischen Informationsschrift zur pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung sein. Weiterhin könnte bei Bauberatungs- und Abstimmungsgesprächen mit Bauherren, Architekten, Investoren etc. auf diese Information von der Bauaufsicht sowie dem Planungsamt verwiesen werden. Diese Maßnahme entspricht auch der Regelung des § 8 Abs. 1 BauO. Demnach sieht die Bauordnung eine allgemeine Begrünungspflicht, die ökologischen Belangen dient, vor. Da es sich um eine zwingende Vorschrift handelt, ist diese von dem Bauherren bzw. Architekten unbedingt zu beachten. Die für andere zulässige Verwendungen benötigten Flächen (z.B. Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Gebäuden) sind der von der allgemeinen Verpflichtung zur Begrünung und Bepflanzung ausgenommen. Ich rege an, dass bei Erteilung einer Baugenehmigung auf § 8 Abs.1 BauO mit einer ergänzenden städtischen Information zur pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung hingewiesen wird. Weiterhin rege ich eine Festsetzung im Bebauungsplan an, wonach der maximale Begrünungsanteil für jeden Grundstückseigentümer verpflichtend wird und die Bauaufsichtsbehörde berechtigt ist, einer übermäßigen Versiegelung nicht zustimmen zu müssen. Die Ausführungen sind so zu gestalten, dass nicht das Planungsquartier als Ganzes, sondern das jeweilige Grundstück angesprochen ist. Hierdurch wird auch eine verbesserte Wasseraufnahmefähigkeit jedes Grundstück erreicht und bei Starkregenereignissen ein zusätzlicher Schutz vor Überschwemmungen erzielt. Ich weise darauf hin, dass nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO die Städte durch Satzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen können. Dabei kann bestimmt werden, dass Vor-

gärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen. Ich rege für dieses Plangebiet eine entsprechende klarstellende Verdeutlichung an. Zudem rege ich verpflichtende Festsetzungen zur Begrünung baulicher Anlagen in diesem Plangebiet an. Aus der Begründung sollte deutlich werden, dass (vermeintliche) Nutzungsbeschränkungen für Vorgärten nur aus Gründen der Gestaltung erlassen worden sind. Grundsätzlich ist auch eine Gestaltungssatzung für bestimmte und genau abgegrenzte Teile des Stadtgebiets zulässig. Ein solches Quartier finden wir in dem in Rede stehenden Bebauungsplan vor. Folglich dürften angesprochene Festsetzungen im Bebauungsplan auch aus dieser Perspektive zulässig und angebracht sein.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“ ist in seiner Urschrift und seinen bisherigen Änderungen Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in seinem Geltungsbereich. Das städtebauliche Erfordernis der aktuellen 6. Änderung hat vorrangig klarstellenden und optimierenden Charakter in Bezug auf die zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude und den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken. Die Planänderung dient der Steuerung der Nachverdichtung im Quartier. So ist die bisherige Festsetzung von „Einzelhäusern“ im Hinblick auf die zulässigen Wohneinheiten nach zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung nicht eindeutig. Die 6. Änderung setzt nun maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude fest.

Durch Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, zuletzt geändert 2017) wird die Versiegelung auf den Grundstücken nutzungsadäquat auf max. 60% inkl. Nebenanlagen begrenzt. Eine nach älteren Fassungen der BauNVO theoretisch zulässige „Vollversiegelung“ wird zukünftig ausgeschlossen. Dies ist ausführlich in Kapitel 6.2 der Begründung beschrieben.

Aufnahme einer Festsetzung zur Vorgartenbegrünung:

Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der erfolgten Planänderungen werden bereits Vorgaben – wie die Grundflächenzahl (GRZ) – zum Freiflächenanteil im Wohnquartier gemacht. Die in den Planwerken definierten Vorgaben sind weiterhin rechtskräftig und in Verbindung mit der Umstellung des Planes auf die BauNVO 1990 für die Grundstücksnutzung und -gestaltung hinreichend.

Insbesondere bei Bestandsgebieten – wie der „Engernstraße“ – mit nahezu vollständig vorhandener Bebauung und (Vor-)Gartengestaltung sollte bei der Thematik der Kies- und Schottergärten bzw. nicht begrünten Gärten die Information und Beratung der BürgerInnen im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck erarbeitet die Stadtverwaltung Rheine zurzeit Informationsmaterialien. Diese werden im Rathaus ausliegen und können über die Homepage der Stadt Rheine abgerufen, bei Gesprächen zu Bauvorhaben überreicht und bei der Erteilung von Baugenehmigungen beigelegt werden.

Der Anregung, Vorschriften zur (Vor-)Gartengestaltung mittels einer Festsetzung zur Vorgartenbegrünung in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Zusätzliche Begründung zur pflegeleichten und ökologischen Gartengestaltung im Bebauungsplanverfahren:

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde einem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans ausführlich dargelegt werden. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Engernstraße – Teil B“ hat entsprechend die Erläuterung der Änderungen bezüglich der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude und die Umstellung auf die BauNVO 1990 zum Zwecke einer Steuerung der Nachverdichtung im Quartier zum Inhalt.

Im Hinblick auf eine „pflegeleichte und ökologisch wertvolle Gartengestaltung“ erarbeitet die Stadtverwaltung Rheine zurzeit entsprechende Informationsmaterialien. Diese werden im Rathaus ausliegen und können über die Homepage der Stadt Rheine abgerufen, bei Gesprächen zu Bauvorhaben überreicht und bei der Erteilung von Baugenehmigungen beigelegt werden. Insoweit wird der Anregung einer Information und Beratung von BauherrInnen bezüglich der Gartengestaltung zukünftig Rechnung getragen.

Der Anregung, eine umfassende Begründung zur pflegeleichten und ökologisch wertvollen Gartengestaltung zum Bestandteil der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 zu machen, wird nicht gefolgt.

Festsetzung eines verpflichtenden maximalen Begrünungsanteils für jedes Grundstück:

Mit Umstellung der Baunutzungsverordnung auf die Fassung von 1990 (zuletzt geändert 2017) werden in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zukünftig auch Stellplätze, Garagen, Carports, deren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) einbezogen. Diese Nebenanlagen und Zuwegungen wurden nach der bisher für den Bebauungsplan Nr. 190 geltenden BauNVO 1977 nicht einberechnet, sodass eine Grundstücksversiegelung von theoretisch bis zu 100 % im Plangebiet möglich war.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 kann nach erfolgter Umstellung auf die BauNVO 1990 für Nebenanlagen und Zuwegungen zukünftig um maximal 50 % der festgesetzten GRZ überschritten werden. Somit können zukünftig höchstens 60 % des Grundstücks versiegelt werden. Die verbliebenen mindestens 40 % dürfen nicht versiegelt werden und sind als Frei- bzw. Gartenfläche zu nutzen. Durch Umstellung auf die BauNVO 1990 ist die auf Ebene der Bauleitplanung zu regelnde Grundstücksversiegelung und -nutzung im Bebauungsplan Nr. 190 hinreichend bestimmt.

Der Anregung, einen verpflichtenden maximalen Begrünungsanteil auf dem Grundstück festzusetzen, wird nicht gefolgt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48565 Steinfurt; Stellungnahme vom 27.06.2019

Inhalt:

„zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Es wird angeregt, die Festsetzungen für das Flurstück 791 (Festsetzung als Parkanlage und Pflanzgebote) aus dem Bebauungsplan Nr. 190 nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung zu übernehmen.

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah bzw. dorftypisch) zu gestalten und zu bepflanzen sind.

Des Weiteren wird angeregt, die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen

sollte abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße Teil B“ ist in seiner Urschrift und seinen bisherigen Änderungen Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in seinem Geltungsbereich. Das städtebauliche Erfordernis der aktuellen 6. Änderung hat vorrangig klarstellenden und optimierenden Charakter in Bezug auf die zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude und den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken. Die Planänderung dient der Steuerung der Nachverdichtung im Quartier.

So ist die bisherige Festsetzung von „Einzelhäusern“ im Hinblick auf die zulässigen Wohneinheiten nach zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung nicht eindeutig. Die 6. Änderung setzt nun maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude fest.

Durch Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, zuletzt geändert 2017) wird die Versiegelung auf den Grundstücken nutzungsadäquat auf max. 60% inkl. Nebenanlagen begrenzt. Eine nach älteren Fassungen der BauNVO theoretisch zulässige „Vollversiegelung“ wird zukünftig ausgeschlossen. Dies ist ausführlich in Kapitel 6.2 der Begründung beschrieben.

Übernahme von zeichnerischen Festsetzungen:

Die nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen „Parkanlage“ und „Pflanzgebote“ in die Planänderung ist nicht erforderlich, da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Planänderungen und insbesondere die angesprochene textliche Festsetzung zum Flurstück 791 unverändert Bestand haben. Darauf wird in der Planzeichnung und der Begründung der 6. Änderung ausdrücklich hingewiesen.

Der Anregung, die Festsetzungen für das Flurstück 791 (Festsetzung als Parkanlage und Pflanzgebote) nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung zu übernehmen, wird somit nicht gefolgt.

Festsetzungen zur Biodiversität, Vorgartengestaltung und Ausschluss von Steingärten:

Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der erfolgten Planänderungen werden bereits Vorgaben – wie die Grundflächenzahl (GRZ) – zum Freiflächenanteil im Wohnquartier gemacht. Die in den Planwerken definierten Vorgaben sind weiterhin rechtskräftig und in Verbindung mit der Umstellung des Planes auf die BauNVO 1990 für die Grundstücksnutzung und -gestaltung hinreichend.

Insbesondere bei Bestandsgebieten – wie der „Engernstraße“ – mit nahezu vollständig vorhandener Bebauung und (Vor-)Gartengestaltung sollte bei der Thematik der Kies- und Schottergärten bzw. nicht begrünter Gärten die Information und Beratung der BürgerInnen im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck erarbeitet die Stadtverwaltung Rheine zurzeit Informationsmaterialien. Diese werden im Rathaus ausliegen und können über die Homepage der Stadt Rheine abgerufen, bei Gesprächen zu Bauvorhaben überreicht und bei der Erteilung von Baugenehmigungen beigelegt werden.

Der Anregung, Festsetzungen zur Biodiversität, zur Vorgartenbegrünung und zum Ausschluss von Steingärten in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.