

Vorlage Nr. 012/20

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark - West", der Stadt Rheine**

- I. Änderungsbeschluss
- II. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	05.02.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

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. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark - West", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Änderungsbereich ist begrenzt auf das im Übersichts- und Änderungsplan markierte Flurstück 491 der Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Das Grundstück liegt an der Graf-von-Stauffenberg-Straße im Stadtteil Gellendorf.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark - West", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Begründung:

Den Anstoß für diese städtebauliche Planung im Bereich gab ein vom Flächeneigentümer gestellter Antrag auf Bauleitplanung zur Änderung des bisherigen Planungsrechts. Dazu wurde am 27.06.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz ein entsprechender Grundsatzbeschluss gefasst.

Ziel der beantragten Änderung ist eine angemessene wohnbauliche (Aus-)Nutzung eines bislang brach liegenden Wohnbaugrundstücks an der Graf-von-Stauffenberg-Straße.

Der Änderungsantrag bezieht sich auf das heute als Änderungsbereich dargestellte, 3.079 m² große Grundstück, das gegenwärtig mit ca. 180 m² ein in Relation zur Gesamtgröße kleines Baufeld für die Errichtung einer Wohnbebauung aufweist. Die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen orientierten sich an einem damaligen Bestandsgebäude, welches jedoch seit längerem abgerissen ist. Die Baugrenzen sahen nach Abriss zunächst eine mögliche Bebauung von zwei hintereinander gelagerten Grundstücken vor. Das hintere Grundstück korrespondierte dabei in seiner Grundstücksgröße mit dem vorderen. Nach Abriss der Bebauung kam es jedoch zu einem veränderten Grundstückszuschnitt, indem zur Stefan-Zweig-Straße ein Einfamilienhaus entstand und das davon abgekoppelte Hinterliegergrundstück zum heu-

tigen 3.079 m² großen Flurstück 491 als Grundstück des heutigen Eigentümers ausparzelliert wurde. Mit der vom Eigentümer beantragten Änderung soll das Missverhältnis des damals ausgewiesenen Baufeldes zur heute deutlich größer vorliegenden Grundstücksgröße auf ein größeres, aber zugleich noch vertretbares Maß verbessert werden. Der Eigentümer plant am Standort letztlich den Bau eines komfortablen, eigengenutzten Einfamilienhauses.

Über das Änderungsverfahren soll neben diesen Absichten auch der weitgehende Erhalt der auf dem Grundstück vorhandenen Baumstrukturen gesichert werden. Ebenso soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass eine Zufahrtmöglichkeit von der Stefan-Zweig-Straße für das Grundstück nicht mehr besteht, so dass heute eine Erschließung von der Graf-von-Stauffenberg-Straße erfolgen muss.

Ziel des Änderungsverfahrens ist letztlich auch die Gewährleistung einer geordneten Bebauung und ein angemessener Ausgleich der Interessen unter Abwägung aller zu berücksichtigender Belange.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung und Absicherung einer geordneten Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes ggf. zu erwarten sind, gelten mit Verweis auf § 13a Abs.2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung. Unbenommen sind jedoch die Regelungen und Vorgaben aus der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine.

Unter Zugrundelegung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine wird für anfallende Planungskosten eine vertraglichen Regelung bzw. Sicherung per städtebaulichem Vertrag vorgenommen, mit welcher vorab des Vollzugs der Offenlage und entstehenden Rechten abgesichert wird, dass bei der Stadt Rheine keine Kosten für die Planung anfallen. Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Planbegünstigten entsprechend den beschlossenen Richtlinien.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung liegen bei (Anlage 1, Alt-Neu-Gegenüberstellung). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) sowie der schalltechnischen Beurteilung (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Absicherung eines vertraglichen und verbindlichen Rahmens für die bauliche Ausgestaltung und Entwicklung des Baugrundstückes.

Dem Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem

- eine stärkere, angemessene Ausnutzbarkeit der innerstädtisch bereits für eine Wohnbebauung vorgesehene Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege),
- der schützenswerte prägende Baumbestand mit den getroffenen Erhaltungsfestsetzun-

- gen gesichert wird,
- der Versiegelungsgrad mit der Festlegung der GRZ auf 0,2 und den Erhaltungsgebotsfestsetzungen in den Baumbeständen Bereichen auf ein verträgliches Maß, das noch ausreichend Boden unbeeinträchtigt lässt, beschränkt wird.
- Dachbegrünungsfestsetzungen für flache und/oder flach geneigte Garagen, Carports und Nebengebäude aufgenommen werden,
- der Bebauungsplan auf Möglichkeiten und Pflichten zur privaten Überflutungsvorsorge hinweist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird für den Änderungsbereich nicht vorgeschrieben, sie ist jedoch möglich. Auf Vorgaben für eine Firstausrichtung wurde im Bebauungsplan verzichtet, so dass eine Gebäude- und Dachgestaltung in optimaler Ausrichtung zur Sonne möglich ist.

Über die Vorgabe zur Einhaltung der mit 0,2 festgelegten Grundflächenzahl, den festgesetzten Baumerhalt und die Dachbegrünungsfestsetzungen hinaus werden keine Begrünungsvorgaben gemacht, da der umfangreiche Baumbestand nahezu alle nicht überbaubaren Grundstücksteile umfasst. Heckenfestsetzungen oder (Vor-)Gartenbegrünungsvorgaben waren im Ursprungsbebauungsplan zudem nicht festgesetzt und sind rein städtebaulich/stadtgestalterisch für die zur Änderung anstehende Einzelfläche alleine nicht begründbar und könnten sich in den Kronen- trauf- und Wurzelbereichen der Bäume zudem eher nachteilig auswirken.

Die getroffenen Festsetzungen und die geringe Größe des Änderungsbereiches, welcher bereits vorher eine Bebauungsmöglichkeit beinhaltete, lassen letztlich keine nennenswerten Klimafolgen für die Stadt Rheine oder die direkte Umgebungsbebauung erkennen.

Anlagen:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Ausschnitte aus der Planzeichnung zum Bebauungsplanänderungsentwurf |
| Anlage 2: | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 3: | Entwurf der Begründung |
| Anlage 4: | Schalltechnische Beurteilung |