

Vorlage Nr. 069/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 315, Kennwort: "Flemingstraße", der Stadt Rheine**

- I. Aufstellungsbeschluss
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
- III. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	11.03.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

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/Empfehlung:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 315, Kennwort: „Flemingstraße“, der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Im Norden: durch die Südseite der Bebauung der Breiten Straße
Im Osten: durch die Westseite der Bebauung der Hessenschanze
Im Süden: durch die Nordseite der Bebauung der Ludwig-Dürr-Straße
Im Westen: durch die Ostseite der Bebauung der Felsenstraße

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 12 und 13 der Gemarkung Rheine links der Ems.

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 § 2a 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. 315, Kennwort: „Flemingstraße“, 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:

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude zu steuern und Vorgaben für eine angemessene, verträgliche Nachverdichtung festzulegen. Unterstützt wird dies durch den Antrag einer Anwohnerinitiative aus dem Januar 2020, der den Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters des Ein- und Zweifamilienhausgebietes und den Schutz vor zunehmender Verdichtung durch Geschosswohnungsbau fordert.

Das Plangebiet, welches am Stadtrand Rheines liegt, grenzt an Wohngebiete an, deren Bebauungspläne bereits die zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festsetzen. Diese Festsetzung wird auch in diesem Fall für den Bebauungsplan Nr. 315, Kennwort: „Flemingstraße“ angestrebt.

Begründet wird die geforderte Steuerung der Wohneinheiten durch die Eigenart des Gebiets, das durch großflächige Grundstücke und großvolumige Kubaturen mit zum Teil zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss geprägt ist. Dadurch sind bereits jetzt in unmittelbarer Umgebung einige Mehrfamilienhäuser (mit bis zu 11 Wohneinheiten) entstanden, die das nahezu vollständige Ein- und Zweifamilienhausgebiet durch ihre intensive Grundstücksausnutzung beeinflussen. In diesen Wohngebietsbereichen wäre eine negative Beeinträchtigung der Wohngebietsstrukturen aufgrund der Situation nach § 34 BauGB nicht auszuschließen. Demnach wäre die Bebauung von Baulücken nach jetzigem Stand planungsrechtlich zulässig, da sich das Gebiet im unbeplanten Innenbereich befindet und somit die bestehenden Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Merkmale als Vorbild dienen können.

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 (First- und Traufhöhe), die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In Gebieten ohne Bebauungsplan sind deshalb in einer durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Umgebung auch Mehrfamilienhäuser zu genehmigen, sowie 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 und Spannungen verursachen kann – u. a. das Gefühl der erhöhten sozialen Kontrolle der dort Wohnenden durch die Zunahme von Außenwohnbereichen/Balkonen in den verschiedenen Geschossen 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 je 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. Alle wichtigen planungsrelevanten Daten, das städtebauliche Konzept und die textlichen Festsetzungen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2 und 3) zu entnehmen. Diese sind der Vorlage beigefügt.

Da die zuvor beschriebenen Probleme einer „ungesteuerten“ Nachverdichtung in dem Plangebiet „Flemingstraße“ auftreten können, ist ein einfacher Bebauungsplan, der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet regelt, zielführend. Dieser macht eine verträgliche

Nachverdichtung möglich und schützt gleichzeitig die vorhandenen Strukturen des Ein- und Zweifamilienhausgebiets. Somit wären zum einen die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum anderen eine verträgliche Steuerung der Nachverdichtung gegeben. Die Stadt Rheine verzichtet bei diesem Bebauungsplanverfahren auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohles für die Planung bestehen und diese den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan – Entwurf

Anlage 2: Begründung – Entwurf

Anlage 3: Textliche Festsetzungen - Entwurf