

## Vorlage Nr. 071/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 313, Kennwort: "Am Hang", 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	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<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. 313, Kennwort: „Am Hang“, der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Im Norden: Durch die südliche Bebauung der Ludwig-Dürr-Straße,  
Im Osten: Durch die westliche Bebauung der Straße „Am Hang“,  
Im Süden: Durch die nördliche Bebauung der Straße „Am Hang“,  
Im Westen: Durch die westliche Bebauung des „Wellenbrinks“.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 12 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 Nummern 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 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313, Kennwort: „Am Hang“, 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 Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

## **A. Begründung:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313, Kennwort: „Am Hang“, der Stadt Rheine soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet geregelt werden. Begründet wird die Aufstellung durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung (zwei Vollgeschosse mit z. T. ausgebautem Dachgeschoss), dem aktuellen Planungsrecht (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB), der Lage des Wohnquartiers im Stadtgebiet (westlicher Siedlungsbereich, ca. 2 km Luftlinie zum Stadtzentrum) sowie den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine („außen schonen innen wohnen“). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 313 sollen diese Bestandsstruktur in seinen Grundzügen aufgreifen und eine maßvolle Nachverdichtung zulassen.

Sowohl das in Rede stehende Wohnquartier „Am Hang“ als auch die direkt angrenzenden Wohngebiete sind von Ein- und Zweifamilienhäusern und einer baulichen und strukturellen Kleinteiligkeit geprägt. Lediglich partiell sind im Plangebiet Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten vorhanden, welche sich jedoch behutsam in die Umgebungsbebauung einfügen.

Aufgrund der baulichen Vorprägung der Gebäude und der vorhandenen Grundstücksgrößen sind nach aktuell geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) weitere Bebauungen zulässig, die potenziell die Größenordnung von Mehrfamilienhäusern haben können. Dies ist dadurch bedingt, dass sich gem. § 34 BauGB Vorhaben zwar in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Das Einfügen bezieht sich jedoch insbesondere auf die Art der Nutzung, die Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe), die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und die absolute Größe bzw. Grundfläche des Vorhabens. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten pro Gebäude ist 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 genehmigungsfähig, sofern 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 (Wohnaußenbereiche, Balkone) 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 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. 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 beigelegt.

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss ist darüber hinaus mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine (s. Vorlage 481/19) vertretbar.

## **B. Auswirkungen den kommunalen 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