Vorlage Nr. 416/07

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 306,**
Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine
I. Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m.
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	28.11.2007	Berichterstattung durch:	Herrn Schröder Frau Gellenbeck					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten ☐ keine €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	Eigenanteil €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 31. Juli 2007 bis einschließlich 21. August 2007 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB kann und wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Über die innerhalb der oben genannten Frist vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2).

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- 1. Gleichlautendes Schreiben von zwei Anliegern der Gronauer Straße und einem Anlieger der Wettringer Straße, 48431 Rheine;**
Schreiben vom 13. 08. und 16. 08. 2007

Inhalt:

*„**Widerspruch** gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 306, Kennwort: „Wettringer Str./Gronauer Str.“ in seiner jetzigen Form.*

Begründung:

Durch die Aufstellung des B-Planes soll eine verdichtete Hinterbebauung ermöglicht werden. Der Landrat des Kreises Steinfurt hat in seinem Beschluss vom 17. 01. 2000 als untere staatliche Verwaltungsbehörde festgestellt, dass auf den Flurstücken 390 (Gronauer Straße 15) und 606 (Wettringer Straße 6) keine klassische Hinterbebauung vorhanden ist. Vielmehr handelte es sich laut Beschluss um eine Straßenrandbebauung. Es wird also durch den geplanten B-Plan die vorhandene Eigenart des

Wohnquartiers in der östlichen Hälfte durch die geplante Hinterbebauung wesentlich verändert. Das geplante Vorhaben der Hinterbebauung vermindert auch die in der näheren Umgebung vorhandenen Freiflächen unangemessen.

Durch die geplante Hinterbebauung werden wirtschaftliche Interessen einzelner Grundstückseigentümer (die nicht im Plangebiet des B-Planes leben) mit Hilfe der Stadtverwaltung gegen Grundstückseigentümer, die im Plangebiet wohnen, versucht durchzusetzen.

Das Gebot der Rücksichtnahme sollte angesichts der gegenseitigen Verflechtungen der baulichen Situation die Planung des B-Planes leiten.

Wie der Landrat in seinem Beschluss feststellt, ist die Bebauung im Plangebiet und der weiteren Umgebung dadurch geprägt, dass die Wohngebäude fast ausschließlich auf den vorderen Teilen der Grundstücke – von der Oberstraße, Gronauer und Wettringer Str. aus gesehen – stehen.

Anlass der Planungen ist laut Vorlage Nr. 078/07 das Wohnbaulandreserven aktiviert werden und weiterer Flächenverbrauch von freier Landschaftsraum für die Bereitstellung von Wohnbauflächen minimiert wird.

Unseres Erachtens würden max. 2 – 3 Bauplätze durch die Hinterbebauung zusätzlich entstehen. Für Bauinteressenten stehen ausreichend Bauplätze im angrenzenden Bebauungsgebiet Thieberg/Gronauer Str. zur Verfügung, so dass zur Schaffung neuer Bauplätze keine Hinterbebauung erforderlich ist."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 Widerspruch eingelegt wird.

Es wird festgestellt, dass sich die angesprochene Entscheidung des Landrates des Kreis Steinfurt auf einen anderen Sachverhalt bezieht: Für das Grundstück Oberstraße 13 wurde seitens der Stadt Rheine im Jahre 1999 für eine rückwärtige Bebauung ein positiver Vorbescheid erteilt. Gegen die Erteilung dieses Vorbescheides wurde von mehreren Grundstücksnachbarn Widerspruch beim Kreis Steinfurt als untere staatliche Verwaltungsbehörde eingereicht. Diesem Widerspruch wurde damals stattgegeben. In dem entsprechenden Bescheid an den Bürgermeister der Stadt Rheine wurde u.a. ausgeführt, dass das betreffende Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§34 BauGB) . Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens musste deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden. Danach ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Als Maßstab zur Beurteilung der Umgebungsbebauung wurde seitens des Kreises der Bereich zwischen Oberstraße, der Wettringer Straße und der Gronauer Straße bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 664, 665, 390 und 389 herangezogen. (Der östliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 306 mit seiner im Blockinnenbereich liegenden Bebauung wurde nicht als Beurteilungsmaßstab herangezogen.) Für den Beurteilungsbereich wurde u.a. festgestellt, dass die Wohngebäude fast ausschließlich auf den vorderen Teilen der Grundstücke stehen. Die Bebauung im Bereich des Flur-

stücks 606, Wettringer Straße 6, wurde als „Fremdkörper“ eingestuft, der zur Bestimmung des die nähere Umgebung prägenden Rahmens nicht herangezogen werden kann. Als Begründung für diese Bewertung diene die Tatsache, dass das Gebäude leer stand und deshalb der Bestandschutz weggefallen sei. Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Gronauer Straße 15 handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, die allerdings eine größere Tiefe erreicht als die übrige Bebauung; auch dieses Gebäude wurde deshalb als „Fremdkörper“ eingestuft. Damit bestand insgesamt nach Auffassung des Kreises keine ausreichende Vorprägung für ein Gebäude in zweiter Reihe. Die Zulässigkeit eines Gebäudes aufgrund § 34 (1) BauGB war deshalb nicht gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer vollständig anderen Rechtsgrundlage: § 13 a BauGB ist durch eine Änderung im Dezember 2006 in das BauGB aufgenommen worden, um u.a. die Nachverdichtung bestehender Baugebiete in einem beschleunigten Verfahren planungsrechtlich vorzubereiten. Damit wird der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Vorgabe Rechnung getragen, mit dem vorhandenen Bodenressourcen und Freiflächen sparsam umzugehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, auch für den östlichen Teil des Bebauungsplanes eine Bebauung der Innenbereiche – analog dem westlichen Abschnitt – zu ermöglichen.

Die projektierte Nachverdichtung nimmt zusätzlich den generellen Wunsch nach kleineren Grundstücken auf. Da es sich jedoch um eine Angebotsplanung handelt, kann jeder Grundstückseigentümer für sich allein entscheiden, ob er sein Grundstück in zweiter Reihe bebaut und damit eine Reduzierung seiner zu bewirtschaftenden Fläche herbeiführt. Sofern von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht wird, bleiben die Freiflächen unverändert. Es findet somit keine unangemessene Verringerung der Freiflächen statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das generelle Ziel der Bauleitplanung, im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements bestehende Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen. Ziel ist es, den generellen Flächenverbrauch für Siedlungsbereiche zu reduzieren. Das Plangebiet bietet hierfür ideale Voraussetzungen aufgrund der vorhandenen großen Grundstücke, insbesondere im östlichen Bereich. Die Stadt Rheine hat bereits in mehreren anderen Plangebieten versucht, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Nachverdichtung – auch in zweiter Reihe – planungsrechtlich vorzubereiten. Auch in diesen Fällen ging der letzte Anstoß zur Aufstellung von Bauleitplänen von Anträgen von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet aus.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes differenzieren zwischen den Vorgaben für die bestehende Bebauung und die geplante Nachverdichtung im östlichen Geltungsbereich. Für den Innenbereich werden Vorgaben gemacht, die lediglich eine reduzierte Bebauung ermöglichen – u.a. eingeschossige Bauweise, Einzelhäuser, 1 Wohneinheit pro Grundstück, max. Firsthöhe 9,00 m, GRZ 0,35. Eine verdichtete Hinterlandbebauung wird somit ausgeschlossen. Durch die Vorgaben wird sichergestellt, dass von der projektierten Bebauung lediglich geringe Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und deren Bewohner ausgehen werden, die Verletzung von Nachbarrechten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Dem Gebot der Rücksichtnahme wird damit insgesamt entsprochen.

Sofern die Inhalte des Bebauungsplanes umgesetzt werden, können im westlichen Geltungsbereich 4 – 6 neue Wohngebäude – entsprechend der hier vorherrschenden Doppel- und Reihenhausbebauung – entstehen, im östlichen Areal sind auf mindestens 6 Grundstücken zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe denkbar, darüber hinaus wird für drei bereits in rückwärtigen Bereich bebaute Grundstücke eine Neubebauung/Umnutzung geregelt, sodass das Plangebiet insgesamt ein Potential von 10 – 15 Wohngebäuden bietet. Diese Anzahl entspricht der Neuaufstellung eines kleineren Bebauungsplanes für Neubaugebiete (z.B. Bebauungsplan Schmidts-Kämpken in Elte: ca. 15 Bauplätze). Es wird deutlich, dass durch Nachverdichtung umfangreiche Flächenpotentiale erschlossen werden können, die auf gesamtstädtischer Ebene zu einer erheblichen Reduzierung von Neuausweisungen führen. Auf der gesamtstädtischen Betrachtungsebene ist es dabei von untergeordneter Bedeutung, dass in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Nr. 306 noch Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Vielmehr geht es um die mittelfristige Bereitstellung von Baugrundstücken, da – trotz der demographischen Entwicklung – auch zukünftig weitere Bauflächen benötigt werden. Dabei rücken insbesondere zentral gelegene Flächen – wie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 306 – in den Focus der Stadtentwicklung.

2. **Anlieger der Oberstraße, Rheine;**

Schreiben vom 13. 08. 2007

Inhalt:

*„Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 306, Kennwort: „Wettringer Str./Gronauer Str.“ in seiner jetzigen Form legen wir **Widerspruch ein**.*

Begründung:

Durch die Aufstellung des B-Planes soll eine verdichtete Hinterbebauung ermöglicht werden. Der Landrat des Kreises Steinfurt hat in seinem Beschluss vom 17. 01. 2000 – Widerspruchsbescheid – als untere staatliche Verwaltungsbehörde festgestellt, dass auf den Flurstücken 390 (Gronauer Straße 15) und 606 (Wettringer Straße 6) keine klassische Hinterbebauung vorhanden ist. Vielmehr handelt es sich laut Beschluss um eine Straßenrandbebauung. Es wird also durch den geplanten B-Plan die vorhandene Eigenart des Wohnquartiers in der östlichen Hälfte durch die geplante Hinterbebauung wesentlich verändert. Das geplante Vorhaben der Hinterbebauung vermindert auch die in der näheren Umgebung vorhandenen Freiflächen unangemessen.

Durch die geplante Hinterbebauung werden wirtschaftliche Interessen einzelner Grundstückseigentümer, die nicht im Plangebiet des B-Planes leben, mit Hilfe der Stadtverwaltung gegen Grundstückseigentümer, die im Plangebiet wohnen, versucht durchzusetzen.

Wie der Landrat in seinem Beschluss feststellt, ist die Bebauung im Plangebiet und der weiteren Umgebung dadurch geprägt, dass die Wohngebäude fast ausschließlich auf den vorderen Teilen der Grundstücke – von der Oberstraße, Gronauer und Wettringer Str. aus gesehen – stehen. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Nachbarn durch die beabsichtigte Hin-

terlandbebauung im rückwärtigen Teil der bebauten Grundstücke in ihren Nachbarrechten verletzt werden.

Das Gebot der Rücksichtnahme sollte angesichts der gegenseitigen Verflechtungen der baulichen Situation die Planung des B-Planes leiten.

Anlass der Planungen ist laut Vorlage Nr. 078/07 das Wohnbaulandreserven aktiviert werden.

Für Bauinteressenten stehen im angrenzenden Bebauungsgebiet und in weiteren nahe liegenden Bebauungsgebieten ausreichend Bauplätze zur Verfügung, so dass zur Schaffung neuer Bauplätze keine Hinterbebauung erforderlich ist."

Abwägungsempfehlung:

Siehe Abwägung unter I.1

2. Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 306, Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", 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.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Gronauer Straße,
im Osten: durch die Westseite der Oberstraße,
im Süden: durch die Südseite der Wettringer Straße,
im Westen: durch die Ostseite der Schwedenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt. |