

Vorlage Nr. 191/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 118,**
Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	17.06.2020	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:

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“, der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bau- en/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Das Wohngebiet „Gartenstraße“ ist ein innenstadtnahes Wohnquartier, welches vor allem durch seine baustrukturelle Heterogenität (insbesondere Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche) geprägt ist. Neben kleineren, eingeschossigen Einfamilienhäusern befinden sich auch mehrere größere, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Gebiet. Die „Spannbreite“ der baulichen Entwicklung ist für eine weitere planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB zu groß. Aufgrund der guten Lage im Stadtgebiet Rheines, einiger Baulücken und dem gehobenen Alter der Gebäude sind der Druck und das Interesse an baulicher Veränderung im Wohnquartier hoch.

Aufgrund von Mehrfamilienhausneubauten, die sich aus Sicht der alt-ingesessenen Bewohner nicht in das bauliche Umfeld der Gartenstraße einfügen, ist es in der Vergangenheit zu nachbarschaftlichen Spannungen gekommen. Um diese Spannungen zu lösen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung am 21.11.2018 einen Planentwurf beschlossen, der die maximale Anzahl der Wohneinheiten für das Wohnquartier Gartenstraße regeln soll (s. Vorlage 360/18). Die weitere bauliche Zulässigkeit sollte weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dieser Entwurf konnte den bestehenden Interessenskonflikt im Plangebiet jedoch nicht nachhaltig lösen.

Deshalb hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Anpassung und Änderung der Ziele und Zwecke des Planes beschlossen (s. Vorlage 454/19). Ziel soll eine gesteuerte Nachverdichtung und geordnete städtebauliche Entwicklung sein, die sowohl eine weitere bauliche Entwicklung zulässt, aber auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt. Dafür muss ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der in einem klar definierten Maßstab die Nachverdichtung des Plangebietes steuert und städtebauliche Qualitäten festsetzt. Maßstabsgebend sollen vor allem die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die Geschossigkeit und Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) sowie die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sein. Die städtebaulichen Kennzahlen sollen sich grob am vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

Die für das Planverfahren notwendigen Gutachten (Lärmschutzgutachten und Artenschutzrechtliche Prüfung) werden zurzeit von externen Fachbüros erstellt. Die Ergebnisse werden – soweit erforderlich – bis zu einem Offenlagebeschluss als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf einfließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die Nordseiten der Grundstücke Gartenstraße 13 und 14,
- Im Osten: Durch die Ostseite der Münsterstraße,
- Im Süden: Durch die Südseiten der Grundstücke Christianstraße 24 – 40 und Münsterstraße 86,
- Im Westen: Durch die Westseiten der Grundstücke Egelsweg 3 und 6 sowie Windhoffstraße 1 und 4.

Die Flurstücke befinden sich in Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Geltungsbereich wurde den zukünftigen Ansprüchen angepasst, sodass jetzt Bezugspunkte für die Festsetzungen der Gebäudehöhe im Geltungsbereich aufgenommen sind. Die Teilfläche des Jakobi-Gartens ist dagegen nicht mehr Teil des Geltungsbereiches, da eine potenzielle Bebauung dieser Fläche sich hinreichend über den § 34 BauGB beurteilen ließe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 überlagert im Osten teilweise den Straßenbebauungsplan Nr. 119, Kennwort: „Münsterstraße Süd“.

In der nun anstehenden frühzeitigen Beteiligung soll der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben werden. Das zweistufige Verfahren soll für mehr Transparenz im Planungsprozess sorgen und eine adäquate Beteiligungsmöglichkeit der Bürger bieten, was aufgrund der Vorgeschichte im Plangebiet „Gartenstraße“ angebracht ist. Im ersten Schritt der Partizipation (frühzeitige Beteiligung) soll ein grundsätzliches Meinungsbild der Bürgerschaft zu den geänderten Zielen und Zwecken eingeholt werden. Im zweiten Schritt (bei entsprechender Beschlussfassung voraussichtlich im Herbst 2020) wird ein Planentwurf vorgelegt, der konkrete Festsetzungen und städtebauliche Maße trifft und von der Bürgerschaft und Trägern öffentlicher Belange diskutiert werden kann.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten mit ggf. mehr Wohneinheiten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung von Baufeldern dazu bei einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und die vorhandene Infrastruktur im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Dadurch können kurze Wege, fußläufige Erreichbarkeit zur nahgelegenen Innenstadt und der Verzicht auf den MIV einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Gebiet der Gartenstraße führt zu

- einer geringfügigeren Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigeren Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen) und
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatenausgleich).

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Aktuell befinden sich zwei Baulücken im Wohnquartier. Eine zusätzliche Neuversiegelung im Gebiet erreicht eine Größenordnung von ca. 2.000 m². Diese Größenordnung ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblichen CO₂-Produktion sowie nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen. Darüber hinaus ist das Ziel der Stadt Rheine eine Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend die stadtentwicklungspolitischen Ziele fachgerecht um.

Weitere klimabezogene Maßnahmen, wie Dachbegrünung bei Flachdächern, werden derzeit überprüft.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich