

Vorlage Nr. 188/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 115,**
Kennwort: "Im Winkel", der Stadt Rheine
I. **Aufstellungsbeschluss**
II. **Beschluss zur 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:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr.115, Kennwort: "Im Winkel", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Neuenkirchener Straße ,
im Osten: durch die östliche Grenze der Friedenstraße,
im Süden: durch die südliche Grenze der Straße im Winkel ,
im Westen: durch die östliche Grenze der Güterbahnstrecke (Bahnlinie Bottrop – Quakenbrück) .

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 121, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur 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. 115, Kennwort: "Im Winkel", 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:

Konkreter Anlass der Planung ist ein Nachverdichtungsvorhaben für eine ergänzende Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern auf der derzeit gewerblich gennutzten bzw. mit Gewerbebrachen bestandenen Fläche zentral innerhalb des Plangebietes. Daraus ergibt sich der Handlungsbedarf, dieses Vorhaben sowie das östlich und westlich angrenzende städtebauliche Umfeld, welches durch eine heterogene Wohnbebauung mit teils abgängiger Bausubstanz geprägt ist, planungsrechtlich zu steuern und einer Gesamtkonzeption zuzuführen. Ziel ist es, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen, aufzuwerten und zukünftig bauliche (Weiter-)Entwicklungen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden und diese städtebaulich und insbesondere auch im Hinblick auf den Immissionsschutz (angrenzende Bahntrassen sowie Neuenkirchener Straße) verträglich gesteuert werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Stadtkerns von Rheine. Der zentrale Teil des Plangebietes ist derzeit gewerblich durch einen Autohändler mit Kfz-Werkstatt geprägt. Die südlich angrenzenden Gebäude stellen sich größtenteils als alte Lagerhallen dar und stehen teilweise leer. Dieser Bereich ist derzeit nahezu vollflächig versiegelt.

Im Osten und Westen des Plangebietes bestehen heterogene Wohnbebauungen in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit teils abgängiger Bausubstanz in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die Wohnhäuser entlang der Friedensstraße und der Straße im Winkel weisen in Teilen kleinflächige Gartenanlagen von höchstens durchschnittlicher ökologischer Qualität auf.

Erschlossen wird die Bestandsbebauung über die Friedenstraße, die Neuenkirchener Straße sowie die Straße „Im Winkel“.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bahntrassen, die unmittelbar östlich und westlich angrenzen sowie die viel befahrene Neuenkirchener Straße, nördlich des Plangebietes geprägt.

Der Standort ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage städtebaulich gut geeignet, um damit eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. In den angrenzenden Bereichen befinden sich bestehende Wohngebiete sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Schule, Kindergarten).

Soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Mischgebiet“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Aufgrund der Lage des Gebietes und seines Umfeldes, der mit einer Entwicklung verbundenen Fragestellungen und zu bedenkender Interessenslagen soll das Verfahren hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zweistufig durchgeführt werden. Im nun anstehenden ersten, frühzeitigen Beteiligungsschritt sollen insbesondere die grundlegenden Fragestellungen der Entwicklung eruiert und bewertet werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans beinhaltet die Absicherung eines verträglichen und verbindlichen Rahmens für die bauliche Ausgestaltung und Entwicklung der Siedlungsfläche.

Dem kommunalen Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem

- eine stärkere, angemessene Ausnutzbarkeit der innerstädtisch Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege),
- der schützenswerte prägende Baumbestand mit den getroffenen Erhaltungsfestsetzungen gesichert wird,
- Dachbegrünungsfestsetzungen für flache und/oder flach geneigte Garagen, Carports und Nebengebäude aufgenommen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird für den Bereich 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.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, ist nicht mit einer erheblich erhöhten CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation im innerstädtischen Bereich zu rechnen.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Ein Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlagen 1).

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanausschnitt - Neu
- Anlage 2: Legende
- Anlage 3: Textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Städtebauliches Konzept