

Vorlage Nr. 066/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 346 der Stadt Rheine, Kennwort "Anne-Frank-Straße - Ehemalige Sporthalle"**

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

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein

durch

- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ 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. 346 der Stadt Rheine, Kennwort "Anne-Frank-Straße - Ehemalige Sporthalle" 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 der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Bereich der vor Ort abgerissenen Sporthalle und bezieht sich auf folgende, im Bereich der Anne-Frank und Alfred-Delp-Straße gelegenen Flurstücke oder Flurstücksteile der Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt:

- Flur 106: Flurstücke 832, 725, 852, 853 und 707 (teilweise) sowie 748 (teilweise)

Der Geltungsbereich ist dabei wie folgt begrenzt und entsprechend im Übersichtsplan bzw. geometrisch eindeutig festgelegt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | Durch die nördliche Grenze der den geplanten Bauflächen vorgelagerten Alfred-Delp-Straße (Teil des Flurstücks Nr. 707 der Flur 106, Gemarkung Rheine-Stadt). |
| Im Osten: | Durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 832, 725 und 853 der Flur 106, Gemarkung Rheine-Stadt. |
| Im Süden: | Durch die südlichen Parzellengrenzen der ehemaligen Zufahrt zur Sporthalle (Flurstücke 748 + 853 der Flur 106, Gemarkung Rheine-Stadt). |
| Im Westen: | Durch die im Westen an die Flurstücke 852 und 853, Flur 106, Gemarkung Rheine-Stadt angrenzende Wohnbebauung der Anne-Frank-Straße mit ihren Gärten. |

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. 346 der Stadt Rheine, Kennwort "Anne-Frank-Straße - Ehemalige Sporthalle" 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 Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Den Anstoß für die vorliegende, aktuelle städtebauliche Planung im Bereich der ehemaligen, inzwischen abgebrochenen Sporthalle an der Anne-Frank-Straße gab ein Antrag des damaligen Eigentümers der Immobilie. Von diesem wurde Mitte des Jahres 2017 für die von ihm geplante Neugestaltung mit Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Dieser Antrag wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz im Grundsatz befürwortet. Es wurde beschlossen, eine Änderungsplanung vorzubereiten (s. Vorlage-Nr. 182/17). Für die Neugestaltung liegen inzwischen Planunterlagen und zudem die für die Neugestaltung und Planung nötigen Gutachten vor. Die Entwicklung erfolgt jedoch nicht mehr vom damaligen Eigentümer, sondern durch einen Bauträger als neuen Käufer und Entwickler der Fläche.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht für das etwa 8.000 m² umfassende Entwicklungsareal zweigeteilt Wohnbebauungsmöglichkeiten vor. Im westlich der neu erschließenden Plangebietsstraße an die Bestandswohngebäude der Anne-Frank-Straße angrenzenden Plangebietsbereich soll eine sich an die Bestandsbebauung angliedernde Einfamilien-Doppelhausbebauung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Im östlichen, zur Radbahn Münsterland und benachbart zu dem zu den Dyckhoff-Werken orientierten Plangebietsbereich ist per Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet eine Geschosswohnbebauung mit zwei Vollgeschossen beabsichtigt. Insgesamt können mit der Planung etwa 50 neue Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan dient planungsrechtlich eingeordnet einer Maßnahme der Innenentwicklung und der wohnbaulichen Nachverdichtung für die zentrumsnahe Wohnraumversorgung. Eine Schonung des Außenbereichs ist hierdurch möglich. Als Bebauungsplan zum Zwecke der Innenentwicklung kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, sofern auch die im § 13 a genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Dies ist der Fall, denn die Planung setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die bislang im Flächennutzungsplan entsprechend der Altnutzung (Sporthalle) gekennzeichnete Darstellung als „Sonderbaufläche für Sporteinrichtungen“ steht der Planung nicht entgegen, denn sie kann im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Er bedarf keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Innenentwicklungsbebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Unter Zugrundelegung des Wohnbauandkonzeptes der Stadt Rheine werden die anfallenden und dem Planbegünstigten anlastbaren Planungskosten diesem entsprechend der Richtlinien abverlangt.

Ausschnitte aus dem Vorntwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 346 liegen bei (Anlage 1). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den

textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) sowie den sonstigen maßgeblich planungsrelevanten Unterlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind (Anlagen 5 – 8). So liegen neben einem Gestaltungsplanvorentwurf (Anlage 5) noch verschiedene Fachgutachten vor.

Eine Baugrunduntersuchung mit ergänzender Laboranalytik liefert die Grundlage zur Bewertung der Untergrundverhältnisse und gibt für die spätere Umsetzung bereits bautechnische Empfehlungen (Anlagen 6a +b).

Daneben erfolgte eine Artenschutzbegutachtung (s. Anlage 7). In dieser geht der Gutachter aufgrund fehlender bedeutender ökologischer Strukturen im Planbereich davon aus, dass kein Verbotstatbestand eintritt.

Die schalltechnische Prüfung (Anlage 8) mit Untersuchung des relevanten benachbarten Gewerbelärms und des Schienenverkehrslärms des östlich des Plangebietes gelegenen Bahnverkehrs kommt zu dem Ergebnis, dass beim Gewerbelärm die maßgeblichen Lärmrichtwerte tags und nachts eingehalten werden und beim Schienenverkehrslärm die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte über passiven Schallschutz regelbar ist.

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Gebäudeabriss und der geplanten Flächenentwicklung „Anne-Frank-Straße“ sind frühzeitig im Vorfeld des Planverfahrens und z.T. auf Grundlage von § 24 Gemeindeordnung Eingaben aus der Anliegerschaft eingegangen. In den Stellungnahmen werden im Wesentlichen

- die Wohndichte,
- das bauliche Maß,
- der (Mehr-) Verkehr verbunden auch mit der Stellplatzfrage,
- befürchtete zunehmende Gefahren, die Gewährleistung von Umwelt- und Naturschutz,
- die Kostenregelungen (Straßenanlieger-/Erschließungskosten),
- sonstige befürchtete Beeinträchtigungen (Baustellenschmutz und -lärm, Baustellenblick, Zunahme Hundekot/Haustiere)
- ein befürchteter Wertverlust der eigenen Immobilie
- sowie ein außerhalb des Plangebietes, benachbart im Norden gelegenes im Bau befindliches Objekt, dessen Bau ins Stocken geraten ist,

kritisch hinterfragt.

Alle in den vorgebrachten Stellungnahmen enthaltenen planungsrelevanten Aspekte werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich erörtert, abgewogen und entschieden. In Bezug auf die auf Grundlage des § 24 Gemeindeordnung vorgebrachten Eingaben wurde dieses Vorgehen durch Beschluss im Haushalts- und Finanzausschuss der Stadt Rheine festgelegt.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans beinhaltet die Absicherung eines verträglichen und verbindlichen Rahmens für die bauliche Ausgestaltung und Entwicklung des zur Neugestaltung anstehenden Plangebietes.

Dem Klimaschutz wird bei der Planung wie folgt Rechnung getragen:

- Es wird zur Schonung des Außenbereiches innerstädtisch eine wohnbauliche Nutzung der für eine Wohnbebauung geeigneten Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege),
- Mit der Wohngebietsausweisung und Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird der Versiegelungsgrad auf ein im Abgleich mit der vorherigen Nutzung (nahezuhe Vollversiegelung) geringeres und verträgliches Maß, das noch ausreichend Boden unversiegelt lässt, beschränkt.

- Der in die Planung integrierbare, schützenswerte Baumbestand (1 Eiche) mit der getroffenen Erhaltungsfestsetzung wird gesichert.
- Der Bebauungsplan enthält Dachbegrünungsfestsetzungen mit Vorgabe einer Mindestdachbegrünung für flache und/oder flach geneigte Gebäude, Garagen, Carports und Nebengebäude.
- Festsetzungen für eine naturnahe Vorgartengestaltung mit Auflage zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen, obersten Bodenschicht beugen umwelt- und klimakritischen „Schottergärten“ vor.
- Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sind per Festsetzung verpflichtend einzugrünen und ab 6 Stellplätzen mit einem Baum bzw. Bäumen (je 6 Stpl. 1 Baum) zu bepflanzen.
- Der Bebauungsplan weist auf Möglichkeiten und Pflichten zur privaten Überflutungsvorsorge hin.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird für den Änderungsbereich 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.

Die Neuplanung lässt letztlich keine erheblichen Klimafolgen für die Stadt Rheine oder die direkte Umgebungsbebauung erkennen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass vor Beginn der Umgestaltung durch den Antragsteller zur Neuplanung eine Nutzung mit überwiegend versiegelten Flächen vorlag.

Anlagen:

- | | |
|------------|---|
| Anlage 1: | Auszug bzw. Ausschnitte aus der Planzeichnung zum Bebauungsplanvorentwurf |
| Anlage 2: | Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanvorentwurf |
| Anlage 3: | Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf |
| Anlage 4: | Entwurf der FNP-Berichtigung |
| Anlage 5: | Gestaltungsplanvorentwurf |
| Anlage 6a: | Baugrundgutachten |
| Anlage 6b: | Laboranalytik zum Baugrundgutachten |
| Anlage 7: | Artenschutzprüfung |
| Anlage 8: | Schalltechnische Untersuchung |