

Vorlage Nr. 275/20

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark - West", der Stadt Rheine**

- I. Abwägungsbeschluss
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	23.09.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	06.10.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein			
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja ☐ Nein			
durch			
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐ sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB (siehe Anlage 1) billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß des § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark - West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Die vorliegende Änderungsplanung bezieht sich auf das als Änderungsbereich dargestellte, 3.079 m² große und bereichsweise baumbestandene Grundstück, das gegenwärtig mit ca. 180 m² ein in Relation zur Gesamtgröße kleines Baufeld für die Errichtung einer Wohnbebauung aufweist. Dieses ursprüngliche Baufeld orientierte sich an einem damaligen Bestandsgebäude, welches jedoch seit längerem abgerissen ist. Nach Abriss der Bebauung kam es zu einem veränderten Grundstückszuschnitt, indem zur Stefan-Zweig-Straße ein Einfamilienhaus entstand und das davon abgekoppelte Hinterliegergrundstück zum heutigen 3.079 m² großen Flurstück 491 als Grundstück des heutigen Eigentümers ausparzelliert wurde.

Mit der vom Eigentümer beantragten und am 05.02.2020 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz als Entwurf zur 2. Änderung zur Offenlage freigegebenen Planung soll das Missverhältnis des damals ausgewiesenen Baufeldes zur heute deutlich größer vorliegenden Grundstücksgröße auf ein größeres, aber zugleich noch vertretbares und den prägenden Baumbestand bewahrendes Maß verbessert werden. Der Eigentümer plant am Standort den Bau eines komfortablen, eigengenutzten Einfamilienhauses.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 27.02.2020 bis 16.03.2020 und aufgrund der coronabedingten Unterbrechung nochmals fortgesetzt vom 25.05.2020 bis einschließlich dem 30.06.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind jeweils mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von den jeweiligen öffentlichen Auslegungszeiträumen benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ebenfalls beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Beteiligungsfrist aufgefordert.

Über die während der in den Beteiligungszeiträumen vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Die vorliegende Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Neben den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1) liegt ein Auszug bzw. liegen Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung bei (Anlage 2; Neu-Alt-Gegenüberstellung). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) sowie der schalltechnischen Beurteilung (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Absicherung eines vertraglichen und verbindlichen Rahmens für die bauliche Ausgestaltung und Entwicklung des Baugrundstückes.

Dem Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem

- eine stärkere, angemessene Ausnutzbarkeit der innerstädtisch bereits für eine Wohnbebauung vorgesehene Siedlungsfläche verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege),
- der schützenswerte prägende Baumbestand mit den getroffenen Erhaltungsfestsetzungen gesichert wird,
- der Versiegelungsgrad mit der Festlegung der GRZ auf 0,2 und den Erhaltungsgebotsfestsetzungen in den baumbestandenen Bereichen auf ein vertragliches Maß, das noch ausreichend Boden unbeeinträchtigt lässt, beschränkt wird.
- Dachbegrünungsfestsetzungen für flache und/oder flach geneigte Garagen, Carports und Nebengebäude aufgenommen werden,
- der Bebauungsplan auf Möglichkeiten und Pflichten zur privaten Überflutungsvorsorge hinweist.

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.

Über die Vorgabe zur Einhaltung der mit 0,2 festgelegten Grundflächenzahl, den festgesetzten Baumerhalt und die Dachbegrünungsfestsetzungen hinaus werden keine Begrünungsvorgaben gemacht, da der umfangreiche Baumbestand nahezu alle nicht überbaubaren Grundstücksteile umfasst. Heckenfestsetzungen oder (Vor-)Gartenbegrünungsvorgaben waren im Ursprungsbebauungsplan zudem nicht festgesetzt und sind rein städtebaulich/stadtgestalterisch für die zur Änderung anstehende Einzelfläche alleine nicht begründbar und könnten sich in den Kronen- trauf- und Wurzelbereichen der Bäume zudem eher nachteilig auswirken.

Die getroffenen Festsetzungen und die geringe Größe des Änderungsbereiches, welcher bereits vorher eine Bebauungsmöglichkeit beinhaltete, lassen letztlich keine nennenswerten Klimafolgen für die Stadt Rheine oder die direkte Umgebungsbebauung erkennen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsempfehlungen
- Anlage 2: Bebauungsplanausschnitte - NEU und ALT
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Schalltechnische Beurteilung