

Vorlage Nr. 324/20

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 316,
Kennwort: "Parkstraße - Ferdinandstraße", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	23.09.2020	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. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 316, Kennwort: "Parkstraße - Ferdinandstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der räumliche Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Breiten Straße,
im Osten: durch die westliche Grenze der der Zufahrt Richardstraße,
im Süden: durch im Bebauungsplan dargestellte „Quartiersmitte“ (ca. 75 m parallel zur südlichen Grenze der Breiten Straße),
im Westen: durch die östliche Grenze der Ferdinandstraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 113, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316, Kennwort: "Parkstraße – Ferdinandstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Begründung:

Der Wohnungsverein Rheine EG hat mit Schreiben vom 24.06.2020 eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316, Kennwort: „Parkstraße - Ferdinandstraße“ beantragt (siehe Anlage 5). Ziel des Antrages ist eine Änderung des bisher als Mischgebietsfläche (MI) festgesetzten Teilbereiches an der Breiten Straße zwischen Ferdinand- und Richardstraße in ein Urbanes Gebiet (MU).

Die Verwaltung unterstützt diese Zielsetzung aus den folgenden aufgeführten Gründen.

Der Wohnungsverein Rheine hatte ursprünglich die Überlegung, an der Breiten Straße einen neuen Standort für die Verwaltung zu errichten. Im Zuge der diesbezüglichen Überlegungen kam der Wohnungsverein zu dem Ergebnis, dass es für eine zukunftsfähige Gesamtentwicklung erforderlich ist, nicht nur ein neues Verwaltungsgebäude, sondern auch ein Betriebshof zu realisieren, um die bisherigen drei Standorte (Adolfstraße, Lindenstraße, An der Hafentbahn) zu vereinen. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht war dieses Vorhaben am Standort Breite Straße jedoch nicht umsetzbar. Dieses Vorhaben wurde daraufhin im „Gewerbepark Rheine R“ am Münsterlanddamm erfolgreich realisiert. Somit entfiel die Zielsetzung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 316 Flächen für Verwaltungsnutzungen des Wohnungsvereins umzusetzen.

In Verbindung mit der Erkenntnis, dass auch aufgrund der Entfernung zum Grundversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ „andere“ gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Nutzungen von größerem Gewicht im nordwestlichen Quartier nicht realistisch umsetzbar sind, erscheint die bestehende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) nicht mehr zielführend. Dies wird auch durch die nicht erfolgreichen diesbezüglichen Bemühungen des Wohnungsvereins und einen weiteren Rückzug solcher Nutzungen besonders an der Breiten Straße belegt.

Das Risiko eines Beharrens auf der MI-Festsetzung wäre ein potentieller großer gewerblicher Leerstand und ein Fortschreiten des bereits in Teilen Rheines einsetzenden Trading-down-Effekts.

Daher ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, durch eine Nutzungsänderung der Gebietseinheit von Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) der aufgezeigten Entwicklung entgegenzuwirken und die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans – Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Stärkung der Wohnfunktion“ und einer gebietsverträglichen Misch- und Gewerbenutzung innerhalb des Plangebiets – planungsrechtlich zu sichern und zu steuern.

Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mischgebiete charakterisieren sich dagegen durch eine möglichst ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem deutlich wahrnehmbaren Gewerbeanteil. In Urbanen Gebieten ist der Gewerbeanteil häufig dem Wohnanteil untergeordnet. Diese Kriterien eines Urbanen Gebiets entsprechen der planerisch angestrebten Nutzungsstruktur, sodass die bisherige Festsetzung als Mischgebiet (MI) aufgegeben und dieser Bereich als Urbanes Gebiet (MU) weiterentwickelt werden soll.

Die Zielsetzung einer gemischten Nutzung bleibt erhalten, wird durch Festsetzung eines MU-Gebietes aber zielsetzungsgerecht flexibilisiert. Die übrigen Festsetzungen im Änderungsbereich sollen bestehen bleiben. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest. Entsprechend ist das Änderungsverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Antragsteller (Wohnungsverein Rheine) entsprechend den beschlossenen Richtlinien.

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

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanausschnitt – ALT
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf – Neu
- Anlage 3: Begründung – Entwurf
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen – Entwurf
- Anlage 5: Antrag Wohnungsverein Rheine eG auf B-Planänderung vom 24.06.2020