Vorlage Nr. 267/20/1

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 346 der Stadt Rheine, Kennwort "Wohnquartier Anne-Frank-Straße"**
I. **Ergänzung des Geltungsbereiches**
II. **Abwägungsbeschluss**
III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.12.2020	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		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
☐	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag:

I. Ergänzung des Geltungsbereiches und Namensanpassung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Ergänzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 346. Der beim Aufstellungsbeschluss vorliegende Geltungsbereich wird im Bereich Alfred-Delp-Straße (Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt) um das hier gelegene Flurstück 831 und dem diesem Grundstück vorgelagerten Straßen-Teilstücks (Flurstück 707 teilweise) erweitert und die Benennung geändert von „Anne-Frank-Straße – Ehemalige Sporthalle“ auf „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“.

II. Abwägungsbeschluss

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

III. Offenlegungsbeschluss

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 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 346 der Stadt Rheine, Kennwort "Wohnquartier Anne-Frank-Straße - Ehemalige Sporthalle" nebst beigefügter Begründung 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.

Der im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss ergänzte räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf folgende, im Bereich der Anne-Frank und Alfred-Delp-Straße gelegenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt:

- Flur 106: Flurstücke 831, 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 das Grundstück Alfred-Delp-Straße 3 (Flurstück 514) und den Fuß- und Radweg (Staelskottenweg) zwischen Alfred-Delp-Straße zum Münsterlanddamm (Flurstück 830).

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.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 23.09. wurde die Beschlussvorlage Nr. 267/20 (geplante Beschlussfassung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs) zunächst abgesetzt, um vor der Offenlage noch beratungswürdige Aspekte klären zu können. Die Verwaltung um Aufbereitung folgender Fragestellungen gebeten:

1. Klärung des Erfordernisses für eine Geltungsbereichserweiterung zur Absicherung der Wohndichte für die umliegende, bislang nicht vom Geltungsbereich erfassten Bestandsbebauung
2. Überprüfung einer Wendehammervariante als ggf. mögliche Alternative zur im Entwurf dargestellten Anbindung der neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Alfred-Delp-Straße
3. Absicherung des vorhabenbezogenen Stellplatznachweises
4. Prüfung einer „Tiefgaragenlösung“ im Bereich des geplanten Geschosswohnens zur Minderung des Flächenverbrauchs und zur ggf. möglichen Optimierung der Stellplatzunterbringung
5. Klärung der Bereitstellungsmöglichkeiten für öffentliche Stellplätze in der Ausbauplanung

Die Befassung mit den Fragestellungen ist dieser Ergänzungsvorlage und der Begründung zur Planung angehängt (Anlage 4_1). Sie bedingt letztlich eine geringfügige Modifizierung/Änderung der bisherigen Entwurfsplanung. Die Entwurfsplanung wurde wie folgt in seinen Bestimmungen angepasst:

1. Die bislang im Straßenraum privat vom Vorhabenträger zur Deckung seines Stellplatzbedarfes beanspruchten und festgesetzten Stellplätze sind nunmehr festgesetzt als öffentlicher Straßenraum mit Unterbringungsmöglichkeit von 4 öffentlichen Stellplätzen. In Anbetracht der Änderung musste und konnte vom Vorhabenträger der Nachweis erbracht werden, dass bei der vorgelegten Wohnbebauung der Stellplatznachweis auf eigenem Grund unter Berücksichtigung der Einhaltung der B-Plan-Vorgaben möglich ist. Somit können im öffentlichen Straßenraum insgesamt sieben öffentliche Stellplätze entstehen.

2. Aufgrund aktualisierter Ausbaupläne wurden nachrichtlich neue Straßenausbau- bzw. Kanaldeckelhöhen eingetragen. Die Ausbauhöhen weichen um 15 cm ab. Da die Höhenanpassungen nur geringfügig sind und die Höhen zu den Grundstücken der Bestandsnachbarn gleich bleiben, wurden die bisher veranschlagten unteren Bezugshöhen nicht angepasst. Eine Umplanung zu einer Wendehammeralternative oder der Vorgabe von Tiefgaragenstellplätzen erfolgte nach Prüfung dieser Aspekte mit den in der diesbezüglichen Befassung genannten Gründen nicht (s. Anlage 4_1).

Die Regelungen für die Bestandsbebauung sollen in einem separatem Bauleitplanverfahren entwickelt werden (s. Vorlage 528/20 derselben Sitzung).

Den Anstoß für die 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 zunächst im Grundsatz be-

fürwortet. Auf Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfes am 17.06.2020 wurde darüber hinaus der Aufstellungsbeschluss sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung zur vorgelegten Vorentwurfsplanung unter der Bebauungsplannummer 346, Kennwort „Anne-Frank-Straße – Ehemalige Sporthalle“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat nach rechtzeitiger und ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 29. Juni 2020 bis einschließlich 31. Juli 2020 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Gebäudeabriss und der geplanten Flächenentwicklung „Anne-Frank-Straße“ sind schon vor Öffentlichkeitsbeteiligung und im Vorfeld des Planverfahrens, z.T. auf Grundlage von § 24 Gemeindeordnung Eingaben aus der Anliegerschaft eingegangen. In den Stellungnahmen wurden 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 diesen vorgebrachten Stellungnahmen enthaltenen planungsrelevanten Aspekte werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erörtert, abgewogen und entschieden. In Bezug auf die auf Grundlage des § 24 Gemeindeordnung vorgebrachten Eingaben wurde dieses Vorgehen durch Beschluss im Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Rheine festgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 26. Juni 2020 über einen Monat lang bis zum 31. Juli 2020. Mit der Unterrichtung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die in der frühzeitigen Beteiligung und zuvor zur Planung fristgerecht vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten (Anlage 1). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gegenüber dem Ursprungsaufstellungsbeschluss eine Ergänzung des Geltungsbereiches vor. Dies, da von mehreren Anwohnern Bedenken hinsichtlich zu dichter Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere des aktuell im Baustopp befindlichen Grundstücks (Flurstück 831, Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt) geäußert wurden. Der beim Aufstellungsbeschluss vorliegende Geltungsbereich wurde den Bedenken Rechnung tragend und im Sinne einer Gewährleistung einer geordneten Bebauung im Übergang zum Bestand im Bereich Alfred-Delp-Straße (Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt) um das genannte Flurstück 831 und dem diesem Grundstück vorgelagerten Straßen-Teilstücks (Flurstück 707

teilweise) erweitert. Die Benennung von „Anne-Frank-Straße – Ehemalige Sporthalle“ wird auf „Wohnquartier Anne-Frank-Straße“ geändert.

Das nunmehr etwa 1 ha umfassende Entwicklungsareal sieht folgende Wohnbebauungsmöglichkeiten vor. Im westlich der neu erschließenden Plangebietsstraße an die Bestandswohngebäude der Anne-Frank-Straße angrenzenden Plangebietsteil (WA 1) 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 dort ansässigen Gewerbebetrieb orientierten Plangebietsbereich (WA 2) ist per Ausweisung eine Geschosswohnbebauung mit zwei Vollgeschossen (2-geschossig plus Staffelgeschoss) beabsichtigt.

Auf dem neu ergänzten Grundstück (Flurstück 831, Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt), ist die festgesetzte Einfamilien-/Doppelhausbebauung möglich. Der Entwurf kennzeichnet als Ausnutzungsmöglichkeit eine Aufteilung in 4 Grundstücke mit je bis zu 2 Wohnungen. Damit wird der Übergang zur benachbarten Wohnbebauung geregelt.

Mit der vorliegenden Planung sind bei entsprechender Ausnutzung im Geltungsbereich etwa 60 neue Wohnungen möglich.

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 Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine werden die anfallenden und dem Antragsteller anlastbaren Planungskosten diesem entsprechend der Richtlinien abverlangt.

Ausschnitte aus dem gegenüber der bisherigen Fassung (s. Ursprungsvorlage 267/20) geringfügig angepassten Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 346 liegen bei (Anlage 2). Auch die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und die Begründung in aktualisierter Form (Anlage 4) liegen vor. Die sonstigen maßgeblich planungsrelevanten Unterlagen sind unverändert und können der Ursprungsvorlage entnommen werden (s. Vorlage 267/20). Dort liegen neben dem Entwurf der FNP-Berichtigung (Anlage 5) und dem bisherigen Gestaltungsentwurf zur Veranschaulichung (Anlage 6) 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 7a +b).

Daneben erfolgte eine Artenschutzbegutachtung (s. Anlage 8 a + b). In dieser geht der Gutachter aufgrund fehlender bedeutender ökologischer Strukturen und fehlender Befunde im Planbereich davon aus, dass kein Verbotstatbestand eintritt.

Die schalltechnische Prüfung (Anlagen 9) mit Untersuchung des relevanten benachbarten Gewerbelärms und des Schienenverkehrslärms des östlich des Plangebietes gelegenen Bahnverkehrs kommt zu dem Ergebnis, dass beim Gewerbelärm die maßgeblichen Lärm-

richtwerte tags und nachts eingehalten werden und beim Schienenverkehrslärm die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte über passiven Schallschutz regelbar ist.

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 (nahezu Vollversiegelung) geringeres und verträgliches Maß, das noch ausreichend Boden unversiegelt lässt, beschränkt.
- Der in die Planung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand (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.
- Im Übergang des WA 4 zur nördlichen Bestandsbebauung setzt der Planentwurf einen Pflanzstreifen als Begleitgrün für den Fuß- und Radweg sowie zur puffernden Eingrünung fest.
- 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: Abwägungsempfehlungen
- Anlage 2: Auszug bzw. Ausschnitte aus der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4_1: Befassung mit den Fragestellungen aus der Vorberatung (Vorlage 267/20)