

Vorlage Nr. 538/20

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 351, Kennwort: "Wohnquartier Hauenhorster Straße /
Staelskottenweg", der Stadt Rheine**

I. **Aufstellungsbeschluss**

II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

<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. 351, Kennwort: "Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg", 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 dieses Bebauungsplanes lässt sich wie folgt beschreiben:

Im Norden	ist er durch den „Staelskottenweg“ (Südgrenze Flurstück 854) begrenzt.
Im Westen	begrenzt die „Hauenhorster Straße“ (Flurstück 740 mit der Ostgrenze) den Geltungsbereich.
Im Süden	bilden die Südgrenzen der Bestandsbebauung an der ehemaligen Sporthallenzufahrt (östlich der Hauenhorster Str. gelegener Abschnitt der Anne-Frank-Straße) die Geltungsbereichsgrenze.
Im Osten:	ist der Geltungsbereich durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bestandanlieger der Anne-Frank-Straße (Hausnummern 25, 27, 29, 31, 33, 35) und der Alfred-Delp-Straße (Hausnummern 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22) begrenzt.

Geometrisch ist der räumliche Geltungsbereich im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplanvorentwurf dargestellt und eindeutig festgelegt. Die betroffenen Flurstücke befinden sich alle in der Flur 106 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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. 351, Kennwort: "Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg", 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 angemessener, mindestens jedoch 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Das Plangebiet „Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“ befindet sich zentrumsnah im Süden der Kernstadtsiedlungslage. Es geriet aktuell aufgrund einer benachbarten Überplanung eines ehemaligen Sporthallenareals in den Blickpunkt, da mit der dortig geplanten Neubebauung in Randlage auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen (vgl. Vorlage 267/20/1).

Das mit dem vorliegenden Geltungsbereich erfasste Wohnquartier existierte nach ersten Überprüfungen in Teilbereichen bereits vor den 1960-er Jahren. Es wurde bis in die 1990-er Jahre sukzessive erweitert. Die Bestandsstruktur besteht bislang überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Diese sind zumeist als Ein- bis Zweifamilien- oder Doppelhaus ausgeprägt. Aufgrund der baulichen Prägung der Gebäude – mit ein bis zwei Vollgeschossen und z.T. ausgebautem Dachgeschoss – sind nach aktuellem Planungsrecht ersatzweise oder - bei großen Grundstücken ergänzend - weitere Gebäude dieses Ausmaßes zulässig. Dies ermöglicht bisher potenziell auch eine Nutzung als Mehrfamilienhaus. Da das Gebiet in seiner kleinteiligen Prägung, in der damit einhergehenden Gebietsqualität sowie in seiner Funktionalität gesichert werden soll, ist beabsichtigt, das einheitlich gewachsene Bestandsgebiet in seiner weiteren Entwicklung zu regulieren und städtebaulich zu steuern.

Denn aufgrund des fortgeschrittenen Alters vieler Gebäude und der damit verbundenen fehlenden Anpassungsmöglichkeit an heutige Wohnformen, Grundrisse und Wärmedämmungsstandards steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gebäude in Zukunft abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden. Darüber hinaus werden durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Grundstücke zum Verkauf angeboten, da die Generation der Kinder nicht immer bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Mit dem Kauf durch Investoren geht häufig die Absicht einher, das Grundstück möglichst intensiv und wirtschaftlich maximal auszunutzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung auf Baulücken bzw. freigeräumten Flächen prinzipiell wünschenswert, jedoch nur unter der Vorgabe, dass die nachbarlichen Belange und die gewachsenen Strukturen ausreichend berücksichtigt werden. In einer qualitätsvollen Kleinteiligkeit – hinsichtlich der Gebäude- und Dichtestruktur – mit wenigen Wohneinheiten pro Gebäude einheitlich geprägte Wohnquartiere sollen möglichst erhalten bleiben oder verträglich reguliert nachverdichtet werden.

Mit zu bedenken sind in diesem Zusammenhang z. B. auch Fragen der Gestaltung von Außenwohnbereichen (insbesondere Balkone, Loggien, Dachterrassen) oder die Regelung der verkehrlichen Belange (verkehrsberuhigter Bereich, ausreichendes Stellplatzangebot).

Der Bebauungsplan soll daher aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Wohnquartieres zu steuern. Ziel ist es, einerseits die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und andererseits Möglichkeiten für eine rücksichtsvoll verträgliche Weiterentwicklung zu schaffen. Um dies zu erreichen, sollen in einem einfachen Bebauungsplan – ausgehend vom noch näher zu untersuchenden Charakter des Wohngebiets und der bestehenden Bebauung – städtebauliche Dichtewerte in Form von Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude vorgegeben werden. Auch die Sicherung der vorliegenden Wohngebietsausprägung (Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet) soll erfolgen. Die sonstige Zulässigkeit ergibt sich nach wie vor nach den Kriterien des § 34 BauGB und damit nach dem Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung. So kann für die vorliegende Bestandsbebauung ein Rahmen für die Zu-

lässigkeit neuer Bebauung geschaffen werden, der langfristig städtebaulich für das Gebiet vertretbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Aufgrund der beabsichtigten Steuerung der Nachverdichtung und damit Nachregulierung dieses bereits bebauten Bereichs wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung mit den nötigen vorliegenden Voraussetzungen angesehen. Demnach wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Sofern Eingriffe auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten diese als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Die Stadt Rheine verzichtet auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, weil überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen und die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Der Bebauungsplan soll die zukünftigen Möglichkeiten (und Grenzen) der Entwicklung eines inmitten des Stadtgebietes gelegenen, voll erschlossenen bereits und umfassend genutzten Quartiers regeln. Es ist nicht beabsichtigt, über die heute bereits gemäß § 34 BauGB dort zulässigen Bebauungsmöglichkeiten hinaus Baumaßnahmen und damit verbundene Versiegelungen zu ermöglichen. Vielmehr wird ein Rahmen geschaffen, der eine umfeld- und auch umweltverträgliche Nutzbarkeit steuert. Insofern sind beachtenswerte Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz nicht zu erwarten.

Die Plangebietsabgrenzung ist in Anlage 1 ablesbar. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Situation ist als Anlage 2 eine Schrägluftbildansicht angehängt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan zur Geltungsbereichsdarstellung
- Anlage 2: Veranschaulichende Schrägluftansicht