

## Vorlage Nr. 037/21

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 346, Kennwort: "Wohnquartier Anne-Frank-Straße", 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		Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine		Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

### 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
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	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 1a).

**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. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (siehe Anlage 1b) sowie § 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 1a) 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 § 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 der Bebauungsplan Nr. 346, Kennwort: "Wohnquartier Anne-Frank-Straße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

**Begründung:**

Die vorliegende Planung erfolgt zur Sicherstellung und Ermöglichung einer geordneten Entwicklung im Geltungsbereich der Planung. Das etwa 1 ha umfassende Entwicklungsareal sieht für den aus der Nutzung gefallen Bereich (Abriss der Turnhalle, benachbarte Baubranche) neue 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 beim Bebauungsplanentwurf hinzugenommenen Baubrachen-Grundstück (Flurstück 831, Flur 106 in der Gemarkung Rheine-Stadt), ist die festgesetzte Einfamilien-/Doppelhausbebauung möglich. Der Bebauungsplan sieht hier als Ausnutzungsmöglichkeit eine Aufteilung in 4 Grundstücke mit je bis zu 2 Wohnungen vor. Damit soll der Übergang zur benachbarten Wohnbebauung bei guter Ausnutzungsmöglichkeit verträglich gestaltet werden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat zuletzt vom 04.01.2021 bis einschließlich dem 16.02.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB stattgefunden. Aufgrund der coronabedingt besonderen Umstände wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens um 2 Wochen ausgedehnt. Ort und Dauer der Auslegung sind rechtzeitig 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 parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Offenlage aufgefordert.

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

Der Bebauungsplan entspricht zwar nicht der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird jedoch nicht beeinträchtigt. Vielmehr rundet die nach Abriss der Turnhalle ergänzend mögliche Wohnbebauung der Alfred-Delp-Straße und der Anne-Frank-Straße das Wohnviertel geordnet ab. Der Flächennutzungsplan bedarf formell einer Anpassung im Wege der Berichtigung. Nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird daher gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB die Umwandlung der bisher dargestellten Sonderbaufläche für bauliche Sporteinrichtungen zu Wohnbaufläche - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes - verwaltungsseitig vorgenommen und zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bezirksregierung Münster) bedarf es nicht.

Neben den Abwägungsvorschlägen zu den Offenlageeinwänden (Anlage 1a) und den vorgelegten abwägungsbezogenen Beschlüssen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit den damaligen Abwägungsempfehlungen (siehe Anlage 1b: Vorlage Nr. 267/20/1) liegen Ausschnitte aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 346 bei (Anlage 2). Auch die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) liegen vor. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Auch alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind dieser Vorlage beigelegt.

Es liegen neben der Darstellung der FNP-Berichtigung (Anlage 5) ein das Grundkonzept veranschaulichender städtebaulicher Gestaltungsentwurf (Anlage 6) und verschiedene bereits zum Entwurfsstand vorgelegte Fachgutachten vor. So liefert eine Baugrunduntersuchung mit ergänzender Laboranalytik 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). Hierbei 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 Lärmrichtwerte 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 Erhalt 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 ist 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 1a: Abwägungsvorschläge zu den Eingaben aus der Offenlage
- Anlage 1b: Abwägungsvorschläge zu den Eingaben aus der Frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 2: Auszug bzw. Ausschnitte aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

- Anlage 4\_1: Befassung mit den Fragestellungen aus der Vorberatung
- Anlage 5: Darstellung der FNP-Berichtigung
- Anlage 6: Veranschaulichender städtebaulicher Gestaltungsentwurf
- Anlage 7a: Baugrundgutachten
- Anlage 7b: Laboranalytik zum Baugrund
- Anlage 8: Artenschutzprüfung
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung