

Vorlage Nr. 436/21

- Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190,
Kennwort: "Engernstraße Teil A", der Stadt Rheine
- I. Abwägungsbeschluss
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
 - III. Änderungsbeschluss gem. § 4 a Absatz 3 BauGB
 - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	06.10.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herr van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	07.12.2021	Berichterstattung durch:	Herr 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

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

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 Abwägungsvorschläge (siehe Anlage 1a und 1b).

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 1a und b) 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. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Verschiebung des südlichen Baufeldes in östlicher Richtung um 3,00 m und die Anpassung der vorgelagerten Stellplatzanlage an diese Baugrenzenverschiebung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht betroffen wird, sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

IV. 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: "Engernstraße – Teil A ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 5. Februar 2020 den Start eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 190, Kennwort: „Engernstraße – Teil A“ beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 013/20). Ziel des Änderungsverfahrens war die Vorbereitung einer moderaten Nachverdichtung des im Änderungsbereich vorhandenen Gebäudebestandes durch Abbruch der bestehenden Gebäude und Neuerrichtung von Wohnhäusern. Gleichzeitig sollte der ruhende Verkehr durch die Ausweisung von Stellplätzen geordnet werden.

Eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 25. 05. 2020 bis einschließlich 30. 06. 2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind 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 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 eines Monats aufgefordert.

Hinweis: Bereits in der Zeit vom 27. 02. – 27. 03. 2020 sollte eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt werden. Dieser Verfahrensschritt wurde jedoch auf Grund der Ausbreitung des Corona-Virus abgebrochen und erneut gestartet. Die während dieser abgebrochenen Offenlage eingegangenen Anregungen sind jedoch in die Abwägung eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 16. 12. 2020 nicht abschließend über den Satzungsbeschluss beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Investor nochmals über das Projekt zu reden. Grundlage für einen entsprechenden Dialog sollten die Inhalte der Diskussion im Ausschuss sowie eine im Ausschuss aufgestellter Fragen- und Anforderungskatalog bilden.

Die Ergebnisse dieser Erörterung wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 12. Mai 2021 beraten (s. Vorlage 026/20/1). Als Ergebnis dieser Diskussion ist eine erneute Offenlage der Planänderung beschlossen worden mit einer Verschiebung der südwestlichen und südöstlichen Baugrenze nach Osten und der Erhöhung der Variabilität der Dachneigung auf 0° - 45° als wesentliche Inhalte.

Aufbauend auf diesen Beschluss ist in der Zeit vom 01. 09. – 22. 09. 2021 eine zeitlich verkürzte erneute öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Bei der Grundlage für diese Offenlage ist zeichentechnisch nur die südwestliche Baugrenze um 3,00 m verschoben werden, bei der südöstlichen Baugrenze wurde versehentlich die beschlossene Verschiebung nicht umgesetzt. Dieses Versehen soll im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes nach § 4 a Abs. 3 BauGB nachgeholt werden.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden; dieser bedarf demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 5) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 6) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 2 und 3; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Bei Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂ erhöhen durch

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Zunahme der Wohneinheiten im Quartier)
- Herstellung und Transport von Baustoffen

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers vorbereitet. Durch eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird tendenziell lokal im Umfeld des Vorhabens der CO₂-Ausstoß erhöht. Aus gesamtstädtischer Sicht ergibt sich jedoch keine wesentliche Erhöhung, sofern die neu zu errichtenden Wohneinheiten von bereits in Rheine wohnenden Personen bezogen werden. Hier wird der CO₂-Ausstoß lediglich im Stadtgebiet anders verteilt.

Durch den Ersatz des bestehenden Wohnraums durch Neubaumaßnahmen erfolgt tendenziell eine Verringerung des CO₂ Ausstoßes, da der vorhandene Gebäudebestand auf Grund des Alters über eine schlechte Wärmedämmung verfügt. Im Rahmen der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind die Anforderungen aus der EnEV (Energieeinsparverordnung) einzuhalten, sodass sich der Energiebedarf für die Beheizung von Wohnraum verringern wird.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Versiegelung führt zu

- einer Reduzierung der Grundwasserneubildung
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen)
- einem Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperaturlausgleich)

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als locker mit Mehrfamilienhäusern bebaute Fläche dar. Die bestehenden Freiflächen sind als Rasen angelegt. Durch die Realisierung der Änderungsinhalte wird eine Verdichtung der Bebauung vorbereitet mit einer Zunahme der Vergrößerung der überbaubaren Fläche sowie der Schaffung von befestigten Abstellflächen für PKWs. Damit wird der Versiegelungsgrad erhöht mit den entsprechenden Auswirkungen auf das örtliche Klima. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist jedoch auch ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich: die festgesetzten Baufelder sind gegenwärtig nicht vollständig ausgenutzt, die Freiflächen könnten – ohne Begrenzung – mit Stellplätzen belegt werden, da gegenwärtig auf Grund der alten Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Stellplätze bei der Berechnung der festgesetzten GRZ von 0,4 nicht berücksichtigt werden müssen. Durch das Änderungsverfahren erfolgt die Umstellung auf eine neuere gesetzliche Grundlage, wonach Stellplätze und deren Zufahren bei der GRZ berücksichtigt werden müssen, jedoch gleichzeitig eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für diese bauliche Anlagen um 50% ermöglicht wird. Auf Grund dieser Regelung ergibt sich zukünftig ein maximaler Versiege-

lungsgrad von 60% der Grundstücksgröße, während auf Basis des bestehenden Planungsrechtes eine vollflächige Versiegelung mit Gebäuden und Stellplatzanlagen erfolgen könnte. Die Änderung führt deshalb dazu, dass die planungsrechtlich zulässige Versiegelung begrenzt wird.

Insgesamt ist nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erhöhten CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsausschnitt - ALT
- Anlage 3: Bebauungsplan - NEU
- Anlage 4: Legende
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag