

Vorlage Nr. 464/22

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort: "Bültstiege 15"

- I. Aufstellungsbeschluss
II. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.11.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmt dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12, Kennwort: „Bültstiege 15“, der Stadt Rheine zu.
- II Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort: "Bültstiege 15", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nordöstliche Grenze der Straße Bültstiege,
Im Osten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 813,
Im Süden: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 813 und 815,
im Westen: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 813.

Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich auf den Flurstücken 813 und 815. Die genannten Flurstücke befinden sich allesamt in der Flur 170 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

- III Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: "Bültstiege 15", 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 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:

A Hintergrund

Anlass der Planung ist die Absicht eines privaten Investors, das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Bültstiege 15 abzubauen und das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Der Eigentümer der Flächen hat im Oktober 2022 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht (siehe Anlage 1).

Der bestehende Bebauungsplan 208, Kennwort Bürgerzentrum (Stand 4. Änderung) ermöglicht zwar bereits eine Bebauung, die über das bestehende Einfamilienhaus hinausgeht (MK-Gebiet, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ 1,0, GFZ 1,6, 40° Dachneigung), stellt aber mit seiner überbaubaren Fläche in einer Tiefe von 16m keine standortadäquate Nutzbarkeit für das Grundstück dar.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.09.2019 (Vorlage 304/19) ist festgelegt worden, dass die Planungsvariante „Bernburgpark“ Grundlage der weiteren Planung und Entwicklung zur Umgestaltung des innerstädtischen Bernburgplatzes sein soll. Bestandteil dieser Planung ist die klare Abgrenzung zwischen dem zukünftigen Park und der zukünftig möglichen Grundstücksbebauung im Bereich Bültstiege 15. Diese soll in gerader Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 649 bis zur öffentlichen Verkehrsfläche „Bültstiege“ (Flurstück 655) verlaufen.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, da er im innerstädtischen Bereich rechts der Ems liegt und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Durch städtische Vorgaben wird sichergestellt, dass es sich um eine im Innenstadtbereich verträgliche Bebauung handelt. Ebenso werden die Aspekte der angrenzenden Ems sowie des Baumschutzes im weiteren Verfahren sensibel behandelt.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich auch ein Beitrag zur Schonung des unbebauten Außenbereichs erbracht. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Regelungselementen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- dem Durchführungsvertrag sowie
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Wesentlicher Teil eines derartigen Planes ist der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB.

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt Rheine abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigenen Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglicher näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebauliche erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam.

Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheine vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nur beschlossen werden, wenn auch der Durchführungsvertrag unterzeichnet vorliegt.

B Planung

Der Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Planung vorgelegt, die grundsätzlich der Planungsgrundlage der Freiraumplanung entspricht (siehe Anlage 3). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort: „Bültstiege 15“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich ist dem beigelegtem Übersichtsplan (siehe Anlage 2) zu entnehmen.

Die Planung sieht ein drei- bis viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vor, das zusätzlich über ein Staffelgeschoss verfügt. Somit erreicht das Gebäude eine Maximalhöhe von 15,75 m entlang der Bültstiege. Im rückwärtigen Bereich fällt die Gebäudehöhe Richtung Emsufer ab.

Im Erdgeschoss sind Büroflächen angedacht, die oberen Geschosse dienen der Wohnnutzung. Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die über die Ostseite des Grundstückes angefahren wird.

Eine Abstimmung bezüglich der Dimensionierungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen, steht noch aus. Es ist vorgesehen, die Planung im nächsten Gestaltungsbeirat zu erörtern (09.11.2022), um hier diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen zu erhalten. Insbesondere bei der Geschossigkeit und dem Verlauf der Höhen hat die Stadtplanung Diskussionsbedarf. Ebenso soll mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung abgestimmt werden.

Der Baumbestand auf dem Flurstück 813 ist weitestgehend zu erhalten. In Abstimmung mit der Grünplanung werden die Auswirkungen auf die Gehölze geprüft. Für einzelne, zu rodende Bäume sind seitens des Investors entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu erfüllen. Diese werden im weiteren Verlauf der Planung mit der Fachabteilung abgestimmt.

C Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, geringfügig erhöhen durch

- die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Im Vergleich zu einer Bebauung am Ortsrand trägt die geplante Bauleitplanung jedoch dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und bereits vorhandene Infrastrukturen im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Dadurch kann vor allem das Prinzip der kurzen Wege umgesetzt werden und einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet führt zu

- einer geringfügig reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- in einem geringfügigen Ausmaß den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in einem verträglichen Maß gere-

gelt. Zwar ermöglicht der bestehende Bebauungsplan 208, Kennwort Bürgerzentrum (Stand 4. Änderung) für das heutige Grundstück Bültstiege 15 eine Vollversiegelung (GRZ 1,0). Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück gegenüber dem tatsächlichen Ist-Zustand erhöhen wird.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
- Anlage 2: Übersichtsplan
- Anlage 3: Planung des Vorhabenträgers