Vorlage Nr. 087/23

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 184, Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße"**
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlagebeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	15.03.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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. 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 Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 b Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184, Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine imaginäre Linie auf dem Flurstück 518, die in etwa 65 m Tiefe parallel zur Friedhofstraße in Ost-West-Richtung verläuft,
- Im Osten: durch die Westseite der Aloysiusstraße auf einer Länge von ca. 65 m bis zur Kreuzung mit der Friedhofstraße,
- Im Süden: durch die Nordseiten der Grundstücke der Friedhofstraße, mit den Flurstücken 185, 186, 194, 303, 537, 583, 600, 630, 636, 637, 688 und 689,
- im Westen: durch die Westseite des Flurstücks 518 bis eine Tiefe von ca. 65 m Tiefe orthogonal gemessen von der nördlichen Grenze der Friedhofstraße.

Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich vollends auf dem Flurstück 518. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 173 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

Begründung:

Anlass und Hintergrund der Planung ist die Absicht der Stadt Rheine, den nördlichen Bereich der Friedhofstraße (etwa auf Höhe der Laustraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Aloysiusstraße) einer Wohnbebauung zuzuführen. Im Umfeld dieses Bebauungsplanes sind zudem eine Renaturierung des Hemelter Baches in Form einer ökologisch hochwertigen Sekundärräue sowie eine Aufforstung eines im Jahr 2018 durch den damaligen Eigentümer gerodeten Waldstückes geplant.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes soll auf die Flächen, die einer (wohn-)baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, begrenzt sein, da die Maßnahmen Renaturierung des Hemelter Bachs und Aufforstung durch die jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Rheine durchgeführt werden sollen und nach den jeweiligen fachspezifischen Maßgaben ausreichend geregelt sind.

Der Geltungsbereich umfasst somit den Bereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits seit einigen Jahrzehnten als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Dieser Bereich soll in gleicher Tiefe bis zum Kreuzungsbereich Friedhofstraße / Aloysiusstraße ausgeweitet werden und einer Wohnnutzung bzw. Arrondierung der Wohnbaufläche zu Gute kommen.

Als im Jahr 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen wurde, war aufgrund der damaligen Rechtslage auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zur Arrondierung der Wohnbaufläche vorgesehen, die entsprechend vom zuständigen Ausschuss beschlossen wurde (s. Vorlagen 222/21 (Aufstellung des Bebauungsplanes) sowie 223/21 (40. Änderung des Flächennutzungsplanes)).

Da der Gesetzgeber in 2022 das beschleunigte Verfahren im sog. „13b-Verfahren“ (§ 13b BauGB) verlängert hat, wurde im Dezember 2022 vom zuständigen Ausschuss eine Umstellung auf eben dieses Verfahren beschlossen (s. Vorlage 506/22). Somit ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da das Aufstellungsverfahren die Bestimmungen des § 13b BauGB einhält und entsprechend eine Berichtigung des FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen kann. Die Mobilisierung dieser Flächen als Wohnbauland ist mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Grundsatzbeschluss wurde am 13.03.2019 vom StUK gefasst (s. Vorlage 88/19).

Im Hinblick auf die örtliche und umfeldbezogene Nachfrage an Wohnbauland sei darauf hingewiesen, dass die in den Eschendorfer Wohnquartieren zwischen Osnabrücker Straße und Surenburgstraße planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits weitgehend vermarktet und bebaut sind. Weitere Flächenangebote müssen per Bauleitplanung gesichert werden. Daher ist eine an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete siedlungsstrukturelle Entwicklung ohne Ausweisung neuer Flächen zzt. nicht gegeben. Es ist notwendig, neues Bauland auszuweisen und per Bauleitplanung festzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 184, Kennwort: „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ verfolgt diese städtebaulich Zielsetzung einer verträglichen Innenentwicklung durch Arrondierung des Siedlungsbereiches zum Hemelter Bach in Ergänzung zu der zzt. bereits südlich der Friedhofstraße vorhandenen Bebauung (zukünftig beidseitige Bebauung möglich). Insofern trägt die Planung zur Vermeidung einer weitergehenden Inanspruchnahme von Freiraum bzw. von zusätzlichem Flächenverbrauch am Stadtrand bei. Auch die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendige Infrastruktur ist weitgehend bereits vorhanden bzw. kann mit angemessenen Mitteln entsprechend ausgebaut werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – damals noch im Normalverfahren durchgeführt – hat vom 10.06.2021 bis einschließlich 08.07.2021 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (über einen Monat) bis zum 08.07.2021. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 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 während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 5) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlage 2).

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.

Gleichzeitig trägt die geplante Bauleitplanung dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch außerhalb des Siedlungsgefüges einzudämmen und bereits vorhandene Infrastrukturen (v. a. auch Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen) 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 „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ führt zu

- einer reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen GRZ wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum im städtischen Zusammenhang in einem verträglichen Maß geregelt.

Zugutehalten kann man der Entwicklung, dass für das gesamte Flurstück 518 Renaturierungsmaßnahmen und die Aufforstung eines Waldes umgesetzt werden. Dies sorgt in Zukunft nach Umsetzung für eine hohe ökologische Wertigkeit des Flurstücks, einen natürlicheren Lebensraum für Flora und Fauna sowie einen Frischluft- und Abkühlungseffekt für die angrenzenden Wohnquartiere.

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel der Stadt Rheine, eine auf Innenentwicklung und Nachverdichtung basierte Stadtentwicklungspolitik mit der Nutzung vorhandener Ressourcen fachgerecht umgesetzt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsplanausschnitt
- Anlage 3: Legende
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: ASP I
- Anlage 7: ASP I (Ergänzung)
- Anlage 8: Schallschutzgutachten
- Anlage 9: Geruchsgutachten
- Anlage 10: Separate Anlage zum Geruchsgutachten