

Vorlage Nr. 154/13

- Betreff: **Bebauungsplan Nr. 298,**
Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil E", der Stadt Rheine
- I. **Bestätigung der Beratung der Stellungnahmen (vgl. Vorlage 002/11)**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
 - II. **Aufhebung des Beschlusses zur Offenlage vom 16. November 2011**
 - III. **Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			24.04.2013	Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☐ einmalig	☒ Nein ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan Erträge Aufwendungen	Investitionsplan Einzahlungen Auszahlungen
Finanzierung gesichert ☐ Ja ☐ Nein durch ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt ☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt ☐ sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung hat vom 15. Januar bis einschließlich 15. Februar 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 14. Januar 2009 im Rathaus der Stadt Rheine durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte über einen Monat bis zum 16. Februar 2009.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen wurde im Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ am 16. November 2011 beraten (Vorlage Nr. 002/11); die entsprechenden Abwägungen wurden in dem damaligen Offenlegungsentwurf berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Rheine hat am 22. Februar 2011 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, die Umlegung angeordnet.

Seit Einleitung des Verfahrens sind mit den Beteiligten Verhandlungen und Abstimmungsgespräche bezüglich vorhandener Planungswünsche und der zu schließenden städtebaulichen Verträge und Umlegungsregelungen geführt worden.

Die Ergebnisse dieser Verhandlungen sind - soweit städtebaulich vertretbar – in diesem Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 berücksichtigt.

Folgende Wünsche vonseiten der Eigentümer wurden in den Verhandlungen zur Umlegungsregelung/zum städtebaulichen Vertrag geäußert:

- a) Wunsch nach Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit im Bereich, der zur Dutumer Straße hin orientiert ist bzw. im Bereich der Irmtraud-Morgener-Straße:

Im Bereich der beiden ehemaligen Hofstellen nördlich der Dutumer Straße wird von den Eigentümern vorgetragen, nicht wie im bisherigen Offenlegungsentwurf eine Eingeschossigkeit auszuweisen, sondern in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Südseite wie auch im Wohnpark Dutum – Teil 1 die maximale Zweigeschossigkeit festzusetzen.

Diesem Wunsch wird entsprochen, da die Ausweisung einer WA-3-Zone nördlich der Dutumer Straße der städtebaulichen Systematik folgt – entlang der tangentialen Straßenzüge eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten (vgl. Zonen der Bebauung im Wohnpark Dutum – Teil E, Seite 17 der Begründung).

Im Bereich nördlich der Dutumer Straße und beidseitig der Irmtraud-Morgener-Straße wird ein WA-3-Gebiet ausgewiesen (maximal zweigeschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, Einzel-/Doppelhäuser zulässig, Traufhöhe = 4,5 bis 6 m, Firsthöhe = 11,5 m, mindestens 15°, 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus).

b) Wunsch: keine Hinterhofbebauung

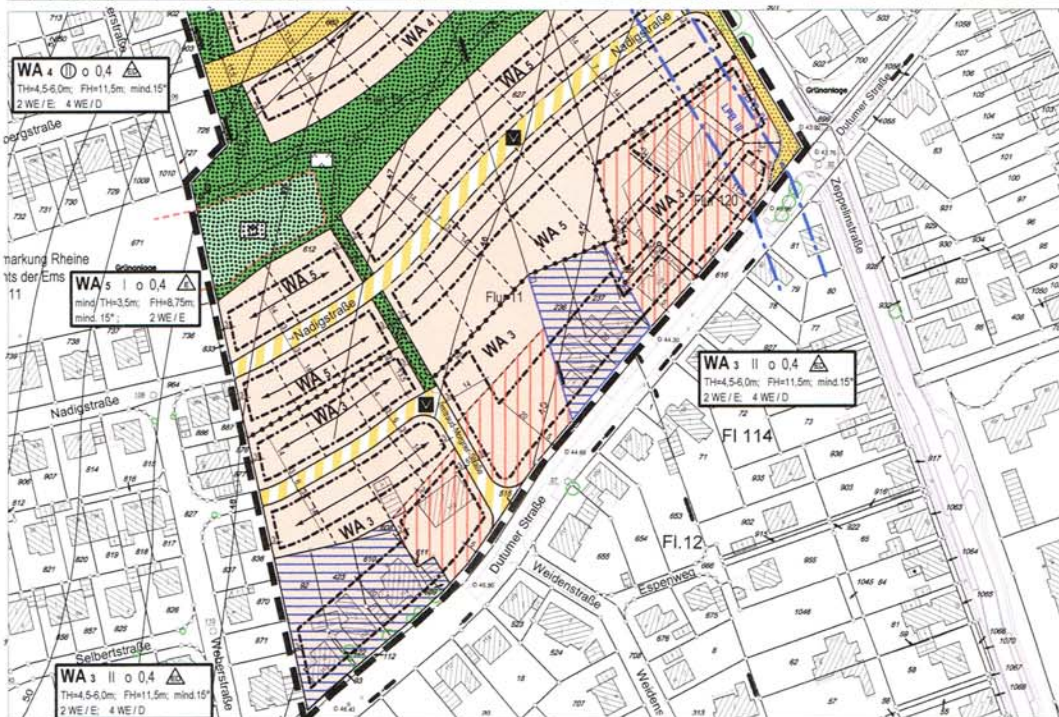
Im Bereich südlich der Nienbergstraße und östlich der Irmtraud-Morgener-Straße wird keine Hinterhofbebauung gewünscht, vielmehr sollen hier tiefere Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Diesem Wunsch wird gefolgt; die neue Grundstücksaufteilung sowie die überbaubare Fläche werden hier entsprechend angepasst.

ALT



NEU



c) Wunsch: Kettenhausbebauung im Eckbereich Sutrumer Straße/Gisèle-Freund-Straße

Auf den Flächen im Eckbereich Sutrumer Straße/Gisèle-Freund-Straße ist beabsichtigt, eine zusammenhängende einheitliche Wohnsiedlung in Form von sog. Kettenhäusern zu erstellen.

Die sog. Kettenhäuser sollen erdgeschossig „geschlossene“ Bauweise und im Obergeschoss „offene“ Bauweise errichtet werden; insofern bedarf es der Ausweisung der abweichenden Bauweise. Dieser Bautyp ist eine Variante des Reihenhauses mit dem Vorteil einer starken Baukörperauflösung. Der Wechsel zwischen ein- und zweigeschossigen Baukörpern bietet einen besseren Bezug der Häuser zum Außenraum.

Das homogene äußere Erscheinungsbild dieser Wohnsiedlung bietet die Grundlage für ein starkes Gemeinschaftsgefühl der künftigen Bewohner. Die Prinzipien der Gestaltung (Dachform, Fassaden- und Freiraumgestaltung) werden daher über eine textliche Festsetzung zu WA 6 geregelt und zur Umsetzung kommen.

Mit der Ausweisung im Bereich WA 6 wird das Ziel verfolgt, hier ein Angebot für alle Altersgruppen zu schaffen.

Die öffentliche Erschließung dieser Siedlung erfolgt über die Gisèle-Freund-Straße/Sutrumer Straße sowie über einen kurzen Stichweg mit Wendemöglichkeit; von dieser Wendemöglichkeit wird eine öffentliche Wegebeziehung zu dem Grünzug geführt, der diese Wohnanlage im Westen begrenzt.

Diesem Wunsch wird gefolgt; die neue Grundstücksaufteilung (keine Festsetzung, nur Empfehlung) sowie die überbaubare Fläche (Festsetzung) werden hier entsprechend angepasst.

ALT



NEU



Insofern bedarf es der Bestätigung der Abwägung der Stellungnahmen sowie der erneuten Fassung des Offenlegungsbeschlusses für eine teilweise modifizierte Planung sowie der Überarbeitung der Begründung. Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Derzeit werden noch die künftigen Verkehrsflächenhöhen überarbeitet; dies erfolgt noch bis zur Offenlage.

Es ist beabsichtigt, die Bauanträge in diesem Bebauungsplangebiet nicht im Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO NW, sondern im vereinfachten Verfahren gem. § 68 BauO NW zu bearbeiten. Aufgrund der besonderen topografischen Voraussetzungen des Plangebietes kann nur auf diesem Wege ermieden werden, dass extreme und nachbarschutzrelevante Höhenentwicklungen verträglich gelöst werden.

Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB erfolgt erst nach Abschluss der städtebaulichen Verträge bzw. der schriftlichen Einwilligung in die Umlegungsanordnung jedes betroffenen Eigentümers.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Bestätigung der Beratung der Stellungnahmen (Vorlage 002/11)

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Abwägung der Eingaben und Stellungnahmen aus dem vg. Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Sitzung am 16. November 2011 (Vorlage Nr. 002/11).

Diese getroffenen Abwägungen betreffen nicht die nunmehr geäußerten folgenden Wünsche vonseiten der Eigentümer.

Die Abwägungsbeschlüsse vom 16. November 2011 (I. 1.1 bis 1.7 sowie 2.1 bis 2.6) werden hiermit bestätigt.

II. Aufhebung des Beschlusses zur Offenlage vom 16.11.2011

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, den Offenlegungsbeschluss vom 16.11.2011 (Vorlage 002/11, Punkt II) aufzuheben.

III. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o. g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Neuenkirchener Straße von der Westgrenze Flurstück 666, Flur 120, bis zur Westgrenze der Zepelinstraße
- im Osten: durch die Westgrenze der Zeppelinstraße von der Südseite der Neuenkirchener Straße bis zur Nordseite der Dutumer Straße (gleichzeitig Westgrenze des Flurstückes 684, Flur 120)
- im Süden: durch die Nordseite der Dutumer Straße von der Westgrenze Zeppelinstraße bis zur Ostgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil C“
- im Westen: durch die Ostgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teile C und D (tlw.)“, von der Nordseite der Dutumer Straße bis zur Nordseite der Sutrumer Straße und durch die Westseite der Flurstücke 667 und 666, Flur 120, von der Nordseite der Sutrumer Straße bis zur Südseite der Neuenkirchener Straße

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, bzw. in der Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie im Bebauungsplanentwurf eindeutig festgelegt.

Anlagen:

Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 298, Wohnpark Dutum – Teil E

Anlage 2 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 298

Anlage 3 – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 298