Vorlage Nr. 417/13

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 322,**
Kennwort: "Stoverner Straße - Nord", der Stadt Rheine
I. Aufstellungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	02.10.2013	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer				
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	☒ Nein	☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				
☐ Ja	☐ Nein	durch		
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐	Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt			
☐	sonstiges (siehe Begründung)			

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Durch die Grundstückseigentümer wurde bereits Ende 2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Rheine beantragt. Die Eigentümer beabsichtigen, die betreffende Fläche der Wohnbebauung zuzuführen und zu vermarkten.

In der Sitzung des Ausschusses vom 23.06.2010 wurde die Entwicklung des Gebietes von der Verwaltung vorgestellt. Als Verfahrensvorschlag stimmten die Ausschussmitglieder für eine positive Begleitung des Baugebietes durch die Verwaltung (vgl. Niederschrift STEWA/008/2010).

Die Planung sieht als besondere Art der Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, vor.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan dem Gebot, sich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, Rechnung trägt und den städtischen Entwicklungszielen entspricht. Um eine Vereinbarkeit mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist der Bebauungsplan als förmliches Verfahren durchzuführen.

Neben den Flächen der Antragsteller werden zur städtebaulichen Arrondierung und aus Lärmschutzgründen die bebauten Grundstücke im Bereich Eisenbahnlinie Emden-Münster, Eisenbahnlinie Teckl. Nordbahn und Stoverner Straße in die Planung einbezogen. Einer Erweiterung des Vorhabens nach Nordwesten steht das fehlende Einverständnis der Grundstückseigentümer entgegen.

Im Rahmen des Verfahrens gilt es insbesondere, die Probleme des Immissionsschutzes, bedingt durch Bahnlärm und Erschütterungen, entwässerungs- und verkehrstechnische Probleme, sowie die Probleme, die mit der beabsichtigten Erhaltung des Baumbestandes verbunden sind, planerisch zu bewältigen.

Aufgrund der gegebenen Bodeneignung ist vorgesehen, das Niederschlagswasser sowohl der Baugrundstücke, als auch der Straßen im Gebiet zu versickern. Der Alleecharakter der Stoverner Straße soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Hierzu sind bereits vor Beginn des förmlichen Verfahrens die erforderlichen technischen Gutachten und Untersuchungen eingeholt worden. Die Gutachten sind als Anlagen 1 – 3 dieser Vorlage beigelegt.

Der Umweltbericht wird mit Abschluss der konkreten Planung fertiggestellt und zum Zeitpunkt des zweiten Beteiligungsverfahrens (nach § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB) zusammen mit der Begründung und der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgelegt.

Die Grundzüge der Planung sind dem dieser Vorlage beigelegten Übersichtsplan (Anlage 4) zu entnehmen.

Unter Zugrundelegung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine bedarf diese Planung einer vertraglichen Regelung bzw. Sicherung. Auf Wunsch der Antragsteller ist beabsichtigt, die entwässerungs- und verkehrstechnische Erschließung durch einen Erschließungsvertrag zu gewährleisten. Die Stadt Rheine erhebt von den Planbegünstigten die verwaltungsinternen Planungskosten entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien. Alle Entwicklungskosten werden von den Investoren getragen.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 322, Kennwort: "Stoverner Straße - Nord", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet durch die Flurstücke 83, 131, 135, 136, 138, 181, 182, 183, 393 tlw., 419, 465, 466, 467, 468. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 129, Gemarkung Rheine. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 322, Kennwort: "Stoverner Straße - Nord", 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.

Anlagen:

- Anlage 1: Lärmtechnischer Bericht
- Anlage 2.1: Erschütterungstechnischer Bericht
- Anlage 2.2: Ergänzung erschütterungstechnischer Bericht
- Anlage 2.3: Festsetzungen Erschütterung
- Anlage 3: Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 4: Übersichtsplan DIN A4