

Begründung

Bebauungsplan Nr. 240

Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 07.10.2021

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme.....	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplanung.....	4
3.4	Sonstige Planungen	5
II	PLANUNG.....	6
1	Städtebauliches Konzept	6
2	Auswirkungen der Planung.....	7
2.1	Klimaschutz	7
III	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	9

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ ist die Entwicklung einer städtischen Brachfläche in ein innerstädtisches Wohnquartier. Im Rahmenplan Innenstadt aus dem Jahr 2014 wurde die Fläche bereits als Entwicklungspotenzial für ein Wohnquartier dargestellt. Die in 1990er Jahren angedachte Planung zur Umsetzung einer Grünfläche als ‚Paseo‘ wird kritisch hinterfragt und als nicht mehr zielführend angesehen. Mit dem Abbruch der Wohngebäude im Jahr 2019 entstand eine Brachfläche, für die eine neue Nutzung gefunden werden soll. Daher hat die Stadt Rheine eine Konzeptvergabe für die betroffene Fläche beschlossen mit dem Ziel, diese Fläche als innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln. Nach Auslobung eines geeigneten Konzeptes wird durch den Bebauungsplan Nr. 240 das städtebauliche Konzept planungsrechtlich abgesichert.

1.2 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 240, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit zwei Beteiligungsschritten. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Das vorliegende Plangebiet erfüllt die im BauGB festgelegten Kriterien zum § 13a und qualifiziert sich somit für eine Änderung im beschleunigten Verfahren:

- Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung, da es sich um einen bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt u.a. darauf ab, die Bevölkerung in der Stadt Rheine mit Wohnraum zu versorgen. Damit qualifiziert sich die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die Grundfläche darf in einem Plangebiet im Sinne des § 13a BauGB nicht mehr als 20.000 m² betragen. Zur Ermittlung dieser Größe wird die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.835 m². Als GRZ wird eine Maßzahl von max. 0,8 festgesetzt. Demnach liegt die Fläche des gesamten Geltungsbereiches unter dem im § 13a definierten Schwellenwert von 20.000 m².
- Der § 13a BauGB kann gemäß Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Die Zulassung von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG), wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht vorgesehen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseiten der Flurstücke 859, 1064 und 1065,

Im Osten: durch die Ostseite der Lingener Straße,
Im Süden: durch die Südseite Schotthockstraße,
im Westen: durch die Westseite der Schotthockstraße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 169 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Wohnquartier Lingener Straße“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich als „Grün- und Freiflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ dar. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240, Kennwort: Wohnquartier Lingener Straße nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

3.3 Bebauungsplanung

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum - Teil B“ setzt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fest. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.



3.4 Sonstige Planungen

3.4.1 Rahmenplan Innenstadt

Die Fläche wurde im Rahmenplan Innenstadt aus dem Jahr 2014 als Maßnahme A 10 „Funktionale und gestalterische Aufwertung des eec Umfeldes“ aufgenommen. Ziel war es, der Fläche, die in den 1990er Jahren als „Paseo“ geplant wurde, eine neue Nutzung zuzuführen. Eine Erweiterung der Flächen des angrenzenden eec ist vor dem Hintergrund der rückläufigen Entwicklung des Einkaufszentrums aus heutiger Sicht allerdings nicht mehr zielführend.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen gemischt genutzten Gebäudekomplex vor, der hauptsächlich durch Wohnungen geprägt ist.



Abbildung 2: Lageplan, h2 Architekten, 2021

Städtebau und Nutzung

Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse auf, wobei die solitären Flügelgebäude um ein zusätzliches Staffelgeschoss ergänzt werden. Auf ein Kellergeschoss wird in dem Entwurf verzichtet. Die Baukörper sind mit Flachdächern ausgestaltet. Sowohl in den solitären Flügeln, die die volle Grundstückstiefe zwischen Schotthock- und Lingener Straße einnehmen, als auch in der Verbindungszeile wird zum überwiegenden Teil Wohnraum geplant. Zur infrastrukturellen Verbesserung des nahen Umfeldes ist ein SB-Lebensmittelmarkt mit Gütern des täglichen Bedarfs im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes vorgesehen.

Die Bereiche zwischen den Gebäudeflügeln werden als Freiräume landschaftsarchitektonisch gestaltet. Sie sollen als halböffentliche Bereiche den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudeensembles dienen und mit Bäumen, Rasen und weiteren Pflanzen, teilweise in

Hochbeeten und teilweise ebenerdig, bepflanzt werden. Zudem sollen die Flachdächer partiell extensiv begrünt werden.

Wohnungsbau

Es entstehen 29 Wohneinheiten, von denen 24 als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen sind. Somit werden 79 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, vier Wohnungen sind rollstuhlgerecht geplant. Ein ausgiebig gewählter Wohnungsmix bietet Wohnungen für alle Alters- und Größenstufen. Es werden Single- und Altenwohnungen, Wohnungen für Familien und Rollstuhlfahrer angeboten.

Erschließung

Die Erschließung des Gebäudeensembles wird für die Bewohnerinnen und Bewohner fuß- und radläufig über die Lingener Straße abgewickelt. Die Hauseingänge befinden sich dabei an den Quartiershöfen, die dreiseitig von den Gebäuden umschlossen sind. Die KFZ-Stellplätze werden auf Ebene des Erdgeschosses im Süden sowie entlang der Schotthockstraße in das Zeilengebäude integriert. Diese werden laut teilweise als Garagen ausgebildet. Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden in den Gebäudeflügeln integriert und dabei als „Fahrradparkhäuschen mit Doppelparker“ ausgebildet, die sich direkt zur Lingener Straße orientieren.



Abbildung 3: Ansicht von der Schotthockstraße Richtung Norden, h2 Architekten, 2021

2 Auswirkungen der Planung

2.1 Klimaschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche durch eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche war bis zum Jahr 2020 ebenfalls durch Wohngebäude bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht einer Innenentwicklung und der planungsrechtlichen Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Kriterien des Themenblocks *Klimaschutz und Klimaanpassung*, die in

der zuvor durchgeführten Konzeptvergabe als Bewertungskriterien festgelegt wurden, stellen für das Verfahren sicher, dass der Klimaschutz im Rahmen der künftigen Bebauung explizit Beachtung findet und zugleich die Folgen des Klimawandels siedlungs-strukturell abgemildert werden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden somit weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	3. November 2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	3. November 2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	anschließend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

Rheine, 07.10.2021

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung