

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

Kennwort: „Bültstiege 15“

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 07.12.2022

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	5
3.3	Bebauungsplanung.....	6
3.4	Sonstige Planungen	6
II	PLANUNG	7
1	Städtebauliches Konzept.....	7
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	8
IV	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	9

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

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.

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.

1.2 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort: „Bültstiege 15“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aufgrund der unter 1.1 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.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

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.



Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereiches

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

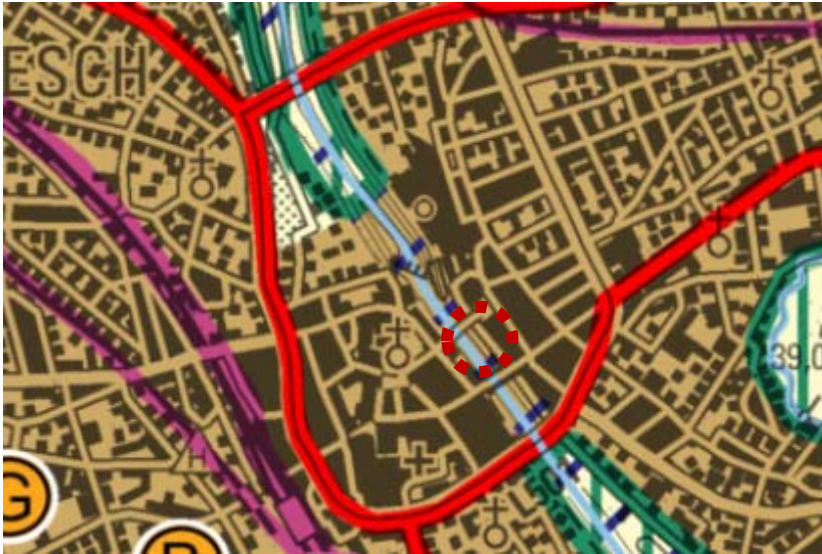


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, Kennwort: „Bültstiege 15“ folgen somit in Teilen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese wird dann ebenfalls als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Planung vorgelegt, die grundsätzlich der Planungsgrundlage der Freiraumplanung entspricht.

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.

Der Baumbestand auf dem Flurstück 813 ist weitestgehend zu erhalten.



III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.11.2022
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	16.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	
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	

IV BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Kennwort: „Bültstiege 15“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am vorgelegen.

Rheine, 12.12.2022
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung