



Beschlussvorlage 2021/247	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	15.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet westlich der Aretinstraße, nördlich der Gartenstraße und südlich des Eisbachs im Stadtteil Rinnenthal - Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet westlich der Aretinstraße und nördlich der Gartenstraße im Stadtteil Rinnenthal im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Sein Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Flurnummern 56, 56/1 und 116/15 (Teilfläche) der Gemarkung Rinnenthal.

Das Gebiet ist im beiliegenden Lageplan vom 15.07.2021 (Anlage 1) mit gestrichelter Linie stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Aufplanung erhält die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet westlich der Aretinstraße und nördlich der Gartenstraße im Stadtteil Rinnenthal". Neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Errichtung von Wohngebäuden für die Deckung des Wohnraumbedarfs
- Dabei Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die der Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, konkret für Senioren
- Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Bestandssicherung des Wohngebäudes und der Gaststätte mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs um den Maibaum herum als zentralem Ort von Rinnenthal

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorstellung Ortsteilentwicklungskonzept Rinnenthal (OEK) & Beschluss Maßnahmen	12.03.2019 PUA (SV 2019/079)
Vorstellung OEK Rinnenthal	01.08.2019 (Rinnenthal)
Vorstellung Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal (OEK)	04.05.2021 PSE (SV 2021/077)

1. Planungsanlass:

1.1. Bedarf:

Im bereits im Jahr 2019 vorgestellten **Ortsteilentwicklungskonzept** Rinnenthal formulierten die Themengruppenmitglieder „*In Rinnenthal können alle Generationen miteinander gut leben und sich wohlfühlen.*“ als einen der tragenden **Leitgedanken** ihres Konzeptes. Unterstützt wird dieser Leitgedanke von mehreren konkret zu verfolgenden **Zielen**, u.a.:

- Angebote zur Ermöglichung eines selbstständigen Lebens im Alter schaffen
- Möglichkeiten zur Begegnung von Jung und Alt schaffen
- Berücksichtigung der innerörtlichen Möglichkeiten zum Wohnen und Bauen
- Schaffung und Aktivierung einer echten Ortsmitte mit Steigerung der Aufenthaltsqualität

Aus diesen Zielen wiederum resultierte u.a. das „Lokale Seniorenkonzept in Rinnenthal“ sowie das „Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal“.

Für die Basis dieser Konzepte führten die Mitglieder der **Themengruppe Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr** eine Grundlagenermittlung inkl. Befragung der Einwohner/-innen zum Wohn- und Baulandbedarf durch. Auch wenn die Deckung des ermittelten Bedarfs an 25 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 laut dem Konzept voraussichtlich nicht ganz ohne eine Außenentwicklung am Ortsrand auskommen werde, sei das primäre Ziel *„die Schaffung von neuen innerörtlichen Wohnangeboten [...] für alle Generationen“* (vgl. S. 54).

Von ca. 340 Haushalten sind um die **65 Stück Einpersonenhaushalte**, bereits heute werden ca. **45% davon** von Bürgerinnen und Bürgern im **Seniorenalter (65 Jahre oder älter)** bewohnt (vgl. Innen- und Außenentwicklungskonzept S. 14f).

Aus den Ergebnissen wurde u.a. folgendes Fazit abgeleitet:

„Mit Blick auf die zukünftige Altersstruktur, die sich abzeichnenden Entwicklungen in den Haushaltszusammensetzungen und die gestiegenen Boden- und Immobilienpreise werden in den nächsten Jahrzehnten in Rinnenthal auch entscheidend Wohnangebote jenseits des klassischen Familieneigenheims benötigt. [...] Auch für die steigende Anzahl der Seniorinnen und Senioren werden kleinere Wohnungen, zusammen mit einer barrierefreien Ausstattung, vermehrt von Interesse sein. Dabei gilt es für die älteren Mitbewohnerinnen und Mitbewohner



auch alternative Wohnformen, welche so lange wie möglich ein selbstbestimmtes „Leben wie zu Hause“ ermöglichen, zu berücksichtigen.“ (vgl. Innen- und Außenentwicklungskonzept S. 29).

1.2. Lage Ortsmitte:

Im **Innen- und Außenentwicklungskonzept**, welches am 04.05.2021 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde, wird auf das Grundstück des „Bäckerwiranwesens“ (FlurNr. 56, Gmkg. Rinnenthal) besonders eingegangen. Dieses ist wegen der Lage in der Ortsmitte, dem Standort des Maibaums und der dort ansässigen Gastronomie von besonderer Bedeutung für die Identität der Ortsgemeinschaft.

Das **Lokale Seniorenkonzept in Rinnenthal** vom 26.04.2021, welches den Fraktionen bereits durch die Initiatoren vorgestellt wurde, beinhaltet insbesondere die Forderung nach der Schaffung passender Wohnangebote für Senioren (kleinere Wohneinheiten, barrierefrei, zur Miete), welche älteren Mitbürger/-innen die Möglichkeit geben sollen, möglichst lange in einem selbstbestimmten Wohnumfeld in ihrem Heimatort leben zu können. Die zentrale Lage des Bäckerwiranwesens im Ort sowie die fußläufige Entfernung von Bushaltestelle und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B. Hofladen), sind prädestiniert für die Umsetzung der Ziele des „Lokalen Seniorenkonzepts Rinnenthal“.

2. Planungserfordernis:

Das Flurstück 56, Gmkg. Rinnenthal befindet sich in **Privateigentum**. Im **Umfeld der Ortsmitte** steht der Stadt aktuell kein Grundstück zur Verwirklichung der oben beschriebenen Planungsziele zur Verfügung. Das unbebaute Flurstück 69/1 hinterhalb der Kirche befindet sich zwar im Eigentum der Stadt, ist jedoch aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an den Zweck der Friedhofserweiterung gebunden. Zudem erscheint das Grundstück für die anvisierten Planungsziele aufgrund seiner beengten Lage nicht gleichermaßen geeignet.

Um die künftige Nutzung – Wohnen insbesondere für Senioren, Erhalt des Bäckerwiranwesens und Aufwertung der Ortsmitte – für das Allgemeinwohl zu sichern, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

3. Daraus resultierende Planungsziele:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO
- Errichtung von Wohngebäuden für die Deckung des Wohnraumbedarfs
- Dabei Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, konkret für Senioren Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Bestandssicherung des Wohngebäudes und der Gaststätte mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs um den Maibaum herum als zentralem Ort von Rinnenthal

Vorlagennummer: 2021/247



Anlagen:

1. Geltungsbereich BP Nr. 13, Rinnenthal (15.07.2021)