

## Vorlage Nr. 625/21

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11,  
Kennwort: "Wohnquartier Cäcilienstraße", der Stadt Rheine  
Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener  
Bebauungsplan) gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

### I. Grundsatzbeschluss

Status: **nicht öffentlich**

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	08.12.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

#### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

#### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

##### Ergebnisplan

Erträge      €  
Aufwendungen      €  
Verminderung Eigenkapital      €

##### Investitionsplan

Einzahlungen      €  
Auszahlungen      €  
Eigenanteil      €

##### Finanzierung gesichert

Ja       Nein  
durch  
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt  
 sonstiges (siehe Begründung)

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmt dem Antrag auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11, Kennwort: „Wohnquartier Cäcilienstraße“, der Stadt Rheine zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorzubereiten.

Die Vorgaben des noch zu beschließenden Arbeitsprogramms Stadtplanung 2022 sind dabei zu beachten.

### **Begründung:**

Antragsteller und gleichzeitig Vorhabenträger ist der Wohnungsverein Rheine eG. Dieser beabsichtigt, im Stadtteil Dutum-Dorenkamp im Bereich der Cäcilienstraße zwischen der „Breite Straße“ und „Mittelstraße“ mehrere Mehrfamilienhäuser sowie ein zentrales Parkhaus zu errichten.

Das Quartier Cäcilienstraße wurde bereits als Maßnahme im Integrierten Handlungskonzept zur „Sozialen Stadt Dorenkamp“ mit aufgenommen. Aufgrund der geplanten Verlegung der Cäcilienstraße sollte die Straßen- und Freiflächenplanung gefördert werden. In Absprache mit dem Fördergeber und dem Wohnungsverein wurde diese Maßnahme wegen nicht gekläarter Grundstücksangelegenheiten und zugunsten anderer Maßnahmen der „Sozialen Stadt Dorenkamp“ (Darbrookstraße, Parkstraße/Ferdinandstraße) nicht weiter verfolgt.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er inmitten des Siedlungsbereiches vom Stadtteil Dorenkamp liegt und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. In den angrenzenden Bereichen befinden sich bereits bestehende Wohngebiete, des Weiteren sind soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Dutum-Dorenkamp in ausreichenden Maße vorhanden, sodass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur aufgenommen werden kann und diese stärkt.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich auch ein Beitrag zur Schonung des un bebauten Außenbereichs erbracht. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Regelungselementen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- dem Durchführungsvertrag sowie
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wesentlicher Teil eines derartigen Planes ist der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB. Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt Rheine abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigenen Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und

nach vertraglicher näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebauliche erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheine vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nur beschlossen werden, wenn auch der Durchführungsvertrag vorliegt.

### **Auswirkung auf den kommunalen Klimaschutz**

Die städtebauliche Regulierung durch einen Bebauungsplan sowie die Nachverdichtung durch eine Neubebauung sind von hoher Bedeutung für die zukünftige Wohnraumversorgung auf dem Rheiner Stadtgebiet in Dutum-Dorenkamp.

Dem Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, in dem eine stärkere, angemessene Ausnutzbarkeit der innerstädtischen Siedlungsflächen verfolgt wird (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege).

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, ist nicht mit einer erheblichen erhöhten CO<sub>2</sub> Produktion und mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation im bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Dutum-Dorenkamp zu rechnen. Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt eine tiefer gehende Prüfung der evtl. möglichen Auswirkungen auf den Kommunalen Klimaschutz.

### **Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts**

Der Entwurf des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine kommt zu dem Ergebnis, dass der Stadtteil ein bevölkerungsstarker Stadtteil ist, was auch an der vergleichsweise dichten Bauweise im Dorenkamp liegt. Die städtische Wohnungsgesellschaft wie auch der Wohnungsverein Rheine eG haben hier viel entwickelt und sind weiterhin aktiv, indem sie ihren Wohnungsbestand sanieren bzw. teils abreißen und neu bauen. Für den Stadtteil Dutum-Dorenkamp besteht weiterhin eine große Nachfrage an öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der Wohnungsverein plant an der Cäcilienstraße 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert zu bauen. Hiermit wird der Forderung des Wohnraumversorgungskonzeptes, mindestens 10 % öffentlich geförderten Wohnraum pro Wohngebiet zu schaffen, entsprochen.

Ein Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich liegt bei.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Antrag