

Vorlage Nr. 269/22

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kämpers", der Stadt Rheine**

- I. **Abwägungsbeschluss**
- II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.11.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	-------------------	---------------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszuliegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der in der Gemarkung Rheine – Stadt gelegene räumliche Geltungsbereich umfasst ein etwa 12 ha großes Areal und lässt sich in seinen Grenzen wie folgt beschreiben:

- Im Norden markiert die nördliche Grenze des Flurstücks 136 (ehem. Kümpersgelände) der Flur 159 in der Gemarkung Rheine den nördlichen Abschluss.
- Im Osten bildet die Wegeverbindung „Walshagenstraße“ den Abschluss des Plangebiets (konkret verlaufen entlang der östlichen Begrenzung der Flurstücke 44 tlw. (Flur 159), 12, 10 tlw., 16, 178, 179 (alle Flur 160).
- Im Süden verläuft die Grenze entlang des Straßenzuges Bayernstraße (Nordgrenze Flurstück 506, Flur 161) – Helsenweg (Westgrenze Flurstück 153, Ostgrenze Flurstück 104, beide Flur 160) inklusive der Einmündung in die Walshagenstraße).
- Im Westen endet das Plangebiet an der Ems (jeweils Ostgrenze der Flurstücke 13 Flur 125 und Flurstück 80, Flur 124).

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

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Kümpers“ wird auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (vgl. Beschlussvorlage [176/21](#)) vom 12.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz als zweistufiges Normverfahren durchgeführt. Wesentliches Ziel der Planung ist es, den im Siedlungsgefüge der Stadt Rheine integrierten Standort baulich zu entwickeln, insbesondere zum Zwecke der

Wohnraumversorgung, und ihn zukunftsfähig mit Blick auf die erhaltenswerte Bausubstanz (Spinnerei, ggf. weitere Gebäude) aufzustellen.

Im Bebauungsplanverfahren sind die inhaltlichen Voraussetzungen und Anforderungen bezogen auf die Ziele der Planung und dabei zu berücksichtigende Belange zu prüfen. Parallel zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 01.06.2021 bis einschließlich 30.06.2021 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurden ergänzende öffentliche Beteiligungsangebote in Form von einer frühzeitigen Videokonferenz, in Form einer Postkartenbeteiligung und in Form einer Vor-Ort-Bürgerinformationsveranstaltung sowie zuletzt eines ergänzenden öffentlichen Bürgerforums im nahe dem Plangebiet gelegenen Bürgerhof Schotthock durchgeführt.

Die formelle frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel über einen Monat und wurde auf Bitte eines beteiligten Akteurs bis Ende Juli 2021 verlängert. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den Ausschnitten aus dem Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den ergänzend angefügten Unterlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Aktuell werden die Inhalte zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages endausgehandelt. Diese werden spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verbindlich geregelt.

Der Städtebauliche Vertrag wird insbesondere Regelungen enthalten zu den Themen:

- Kostenübernahmen und Zahlungen (Wohnbaulandkonzept, Bekanntmachungskosten, Kosten für besondere Leistungen der Stadtverwaltung etc.)
- Reihen-/Abfolge und Fristen zur Umsetzung der Planung, v. a. auch Priorisierung des Umbaus der denkmalgeschützten Spinnerei.
- Verpflichtungen auf Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes, v. a. zur Quotierung und Verteilung des mindestens zehnpromigen Anteils öffentlich geförderter Wohnungsbau, rollstuhlgerechte Wohnungen etc.
- Zeitgerechte Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Festlegungen zum Energiekonzept, v. a. Photovoltaikpflicht
- Weitergabeverpflichtungen, Bürgschaften und Vertragsstrafen

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Dem Klimaschutz wurde bei der Planung wie folgt Rechnung getragen:

- Bestandteil der zu erarbeitenden Planunterlagen ist ein Umweltbericht, der

die behandelten umwelt- und klimarelevanten Belange gesammelt beinhaltet und bewertet.

- Zur Schonung von nicht siedlungsintegriert verorteten Außenbereichslagen werden mit dem Entwurf der Planung derzeit noch unbebaute, nicht versiegelte innerstädtische Flächen überplant. Dies ermöglicht jedoch eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits bauliche geprägte Flächenentwicklung und damit grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Mobilität. Die im Abgleich mit den neu / umnutzend ausgewiesenen Wohnbauflächen erforderlichen Rücknahmen von nicht über den aktuellen Bedarf abgedeckten Wohnbauflächenreserven erfolgt über die parallele Flächenanpassung im Flächennutzungsplanänderungsverfahren (vgl. 41. Änderung des Flächennutzungsplans).
- Für den Entwurf zur Planung wurden Vorgaben und Kenndaten für eine angemessene, standortentsprechende und klimaschonende (Aus-)Nutzung entwickelt, die insbesondere Fragen des Versiegelungsgrades und der Freiflächenanteile klären und regeln. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke wurde dabei auf das, bezogen auf das städtebauliche Konzept, erkennbar notwendige Maß beschränkt. Trotz der in Teilbereichen beabsichtigten, weil flächensparenden baulichen Dichte, soll mit den Festsetzungen ein durchgrüntes Quartier abgesichert werden (vgl. Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, grüne Einfriedungen).
- Der in die mit dem Entwurf verfolgte Entwicklung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand wird in der Planung soweit möglich und nötig mit den getroffenen Festsetzungen und Grünzugausweisungen des Bebauungsplanes erhalten und in die Konzeption eingebunden. Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume und Grünstrukturen unterliegen der arten- und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und werden hierüber berücksichtigt, indem die dort jeweils geregelten Vorgaben (z.B. Ersatz, Kompensation, Artenschutzrechtmaßnahmen) zum Tragen kommen.
- Zur Gewährleistung eines angemessenen, neben den 100-jährigen Überschwemmungsgebietsflächen auch Extremhochwasser berücksichtigenden, Hochwasserschutzes wurde der potenzielle Extremhochwasserbereich mit den Baufeldern ausgespart.
- Vorbeugender Überflutungsschutz wurde mit einer Starkregenbetrachtung und einem rahmengebenden Entwässerungs- wie Retentionsplanungsentwurf berücksichtigt.
- Weitergehende Ziele, z.B. Nutzung solarenergetischer Potenziale können und sollen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsempfehlungen zu den Belangen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 02: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 03: Auszug aus der Planzeichnung
- Anlage 04: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 05: Begründung zum B-Plan-Entwurf
- Anlage 06a: Umweltbericht zum B-Plan-Entwurf

- Anlage 06b: Anlagen zum Umweltbericht (Artenschutz, Voruntersuchungen Ökon, FFH-Verträglichkeit)
- Anlage 06c: Maßnahmenbeschreibung zur externen Ausgleichsfläche
- Anlage 07: Verkehrsuntersuchung zur Entwurfsplanung
- Anlage 08a: Schalltechnischer Bericht - Verkehrslärm
- Anlage 08b: Gutachterlich ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm
- Anlage 09a: Geotechnischer Bericht - Teil 1 Zusammenfassung + Bericht
- Anlage 09b: Geotechnischer Bericht - Teil 2-Anlagen 1 – 5
- Anlage 09c: Geotechnischer Bericht - Teil 3 - Anlage 6
- Anlage 09d: Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens
- Anlage 10: Altlastenuntersuchung
- Anlage 11: Grundzüge der Entwässerungstechnischen Erschließung
- Anlage 12: Energiekonzept