

Vorlage Nr. 103/23

Betreff: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14,**
Kennwort: "Wohnquartier Lingener Straße", der Stadt Rheine
I. **Änderung des Bebauungsplanverfahrens (vBP gem. § 12 BauGB)**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	15.03.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, die Verfahrensart des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 354, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ zu ändern und beauftragt die Verwaltung, die Aufstellung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ durchzuführen.

Begründung:

A Hintergrund

Mit der Vorlage Nr. 468/21 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ beschlossen. Anlass der Planung 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 den 1990er Jahren angedachte Planung zur Umsetzung einer Grünfläche als ‚Paseo‘ wurde in diesem Zusammenhang bereits kritisch hinterfragt und als nicht mehr zielführend angesehen. Seit dem Abbruch der Wohngebäude im Jahr 2019 liegt die Fläche brach. Aufgrund der Lage sollen die Flächen nun einer standort- und umfeldgerechten Neunutzung zugeführt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat auf dieser Grundlage die Verwaltung beauftragt, „ein Verfahren für eine Konzeptvergabe vorzubereiten, bei dem die wirtschaftlichen, städtebaulich-gestalterischen und nutzungsbezogenen Ziele Berücksichtigung finden“ (Beschluss März 2020, Vorlage 095/20). Das Verfahren der Konzeptvergabe wurde im Zeitraum Juni 2020 bis April 2021 durchgeführt und beinhaltete im Sinne einer qualitativ hochwertigen Entwicklung auch inhaltliche Vorgaben und Bewertungskriterien. Mit Beschluss vom 29.06.2021 (Vorlage 272/21) hat der Rat der Stadt Rheine festgelegt, gemäß Empfehlung des Ausschusses zugunsten des Bestbietenden auf Grundlage seines Konzeptes den Zuschlag für das Grundstück zu erteilen.

Auf dieser Grundlage soll die weitere Entwicklung und Umsetzung des Konzeptes durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund des Erfordernisses einer detaillierten Planung des Vorhabens soll die bestehende Verfahrensart eines Angebotsbebauungsplanes geändert und das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ weitergeführt werden. Der Investor hat bereits einen Antrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (siehe Anlage 2). In enger Abstimmung mit den Planungen des angrenzenden eec werden die bisherigen Planungen für die Wohnbebauung ebenfalls angepasst (siehe Anlage 3).

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 eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich 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 unterzeichnet vorliegt.

B Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche durch eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche war bereits bis zum Jahr 2020 durch Wohngebäude bebaut und entsprechend teilversiegelt. 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 siedlungsstrukturell abgemildert werden.

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

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 2: Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 3: Aktueller Planungsstand