Vorlage Nr. 451/23

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen" (ehem. Kämpers)**

- I. **Abwägungsbeschluss**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
- III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	06.12.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	16.01.2024	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
☐	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 01).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen

- gemäß § 4a Abs. 3 BauGB („Erneute Beteiligung“) (siehe Anlage 01)
- gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB („Frühzeitige Beteiligung“) (siehe Anlage 02)
- sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) (siehe Anlage 03)

zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen" (ehemals Kämpers), der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, den im Siedlungsgefüge der Stadt Rheine integrierten Planstandort in Teilen baulich zu entwickeln. Die Planung dient insbesondere dem Zweck der Wohnraumversorgung und der Ermöglichung eines hier geplanten Schulstandorts (LWL-Förderschule), aber auch der Versorgung mit einem Anteil an (wohngebietsverträglicher) gewerblicher Fläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ (ehem. Kämpers) wird auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 12.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz als mindestens zweistufiges Normverfahren durchgeführt (vgl. Beschlussvorlage [176/21](#)).

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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Beteiligungen zur Planung haben stattgefunden. Die zuletzt durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima-

schutz beschlossene (vgl. Beschlussvorlage [267/23](#)) und durchgeführte erneute Offenlage der geänderten Bebauungsplanunterlagen erfolgte nach vorheriger rechtzeitiger Bekanntmachung ortsüblich vom 19.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023.

Bestandteil der erneuten Offenlage zum Bebauungsplan war auch die erneute Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Über die in der Beteiligung zur Planung vorgebrachten und abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Das der Planung zugrundeliegende und veranschaulichende städtebauliche Konzept (Anlage 04) sowie der Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan hängen dieser Vorlage an (Anlage 05 a-c).

Der Umweltbericht zur Planung bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Anlagen 06 a, b).

Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Weitere wesentliche planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den sonstigen Anlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind (vgl. Anlagenliste unten).

Weitergehend wird informiert, dass zwei Städtebauliche Verträge und der Erschließungsvertrag zur vorliegenden Planung ergänzend und z. T. weitergehend den Rahmen der Planung vertraglich regeln und absichern. Die inzwischen als Entwurf erstellten Städtebaulichen Verträge (ohne Anlagen) hängen unter Schwärzung der datenschutzrechtlich sensiblen Informationen zur Transparenz insbesondere bezogen auf die Kostenregelungen an. Der Vertragsabschluss muss vor der Ratssitzung erfolgen.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Dem Klimaschutz wurde bei der Planung wie folgt Rechnung getragen:

- Bestandteil der 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 baulich geprägte Flächenentwicklung und damit grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Mobilität und Stadt der kurzen Wege.
- 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 FNP).
- 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 einem Entwässerungsentwurf samt Überflutungsfallbetrachtung berücksichtigt.
- Weitergehende Ziele, z. B. Nutzung solarenergetischer Potenziale, Einsatz von Wärmepumpen können auf der Basis des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage
- Anlage 02: Beschluss über die Abwägungsempfehlungen zur Frühz. Beteiligung
- Anlage 03: Beschluss zur ern. Offenlage u. Abwägungsempfehlung zur Offenlage
- Anlage 04: Städtebaulicher Entwurf A4
- Anlage 05 a: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 352 DIN A 4
- Anlage 05 b: Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 352 DIN A 4
- Anlage 05 c: Begründung zum geänderten B-Plan-Entwurf mit Änderungskennzeichnung
- Anlage 06 a: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 352 DIN A 4
- Anlage 06 b: Anhänge zum Umweltbericht B-Plan Nr. 352 DIN A 4
- Anlage 07: Verkehrsuntersuchung
- Anlage 08: Erschließungsentwurf Verkehr
- Anlage 09: Erschließungsentwurf Entwässerung
- Anlage 10a: Schalltechnischer Bericht - Verkehrslärm
- Anlage 10b: Gutachterlich ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm
- Anlage 11a: Geotechnischer Bericht - Teil 1 Zusammenfassung + Bericht
- Anlage 11b: Geotechnischer Bericht - Teil 2-Anlagen 1 – 5
- Anlage 11c: Geotechnischer Bericht - Teil 3 - Anlage 6
- Anlage 11d: Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens
- Anlage 12: Altlastenuntersuchung
- Anlage 13: Energiekonzept
- Anlage 14: Vorläufiger Entwurf Städtebaulicher Vertrag Nr. 1
- Anlage 15: Vorläufiger Entwurf Städtebaulicher Vertrag Nr. 2