

Vorlage Nr. 525/20

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10**
Kennwort: "Im Winkel", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.12.2020	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 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Kennwort: "Im Winkel", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Neuenkirchener Straße ,
im Osten: durch die westliche Grenze der Friedenstraße und deren Wohnbebauung,
im Süden: durch die südliche Grenze der Straße im Winkel ,
im Westen: durch die östliche Grenze der Straße im Winkel und deren Wohnbebauung .

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 39, 48, 124, 154, 157-159, 253 und 255.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 121, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 den Beschluss gefasst, um in innenstadtnaher Lage südlich der Neuenkirchener Straße die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachverdichtung integriert in die städtebauliche Bestandssituation zu schaffen.

Im Verfahren bzw. nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1), 4 (1) BauGB hat sich ergeben, dass das Plangebiet verkleinert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 10 „Im Winkel“) erstellt werden soll.

Der Vorhabenträger plant innerhalb des Plangebietes im Sinne der Nachverdichtung eine Wohnbebauung mit insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern auf einer derzeit gewerblich genutzten bzw. mit Gewerbebrachen bestandenen Fläche. Das Vorhaben ergänzt die angrenzenden Wohnnutzungen und dient der Schaffung von Wohnraum in Form der Innenentwicklung. Zudem kommt der Vorhabenträger damit der hohen Nachfrage nach weiterem Wohnraum in der Stadt Rheine nach. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen und diese städtebaulich und insbesondere auch im Hinblick auf den Immissionsschutz (angrenzende Bahntrasse sowie Neuenkichener Straße) verträglich zu steuern.

Da die geplante Bebauung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes gem. § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 erforderlich, um die nachverdichtende Wohnbebauung zu ermöglichen.

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Mischgebiet“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 29. Juni 2020 bis einschließlich 31. Juli 2020 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (über einen Monat) bis zum 31. Juli 2020. 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 der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 5), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4), den Gutachten (Anlagen 7-9) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 3 und 5).

Die **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz** sind in Kapitel 5.5 der Begründung ausführlich dargelegt. Es wird eine innerstädtische, bereits heute weitgehend versiegelte Gewerbebracher einer standortadäquaten Neunutzung zugeführt. Ergänzend werden ein ganze Reihe grünordnerischer und damit auch klimaunterstützender Festsetzungen getroffen (z. B. zu Schottergärten und Dachbegrünung). Nachhaltige nachteilige Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz sind nicht zu erwarten.f

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf Alt
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neu
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan Neu
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Artenschutzgutachten
- Anlage 8: Bodengutachten
- Anlage 9: Schallgutachten