Vorlage Nr. 200/21

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10,**

Kennwort: "Im Winkel", der Stadt Rheine

I. **Abwägungsbeschluss**

II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlung**

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.06.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	29.06.2021	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 den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung 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 § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (siehe Anlage 2) sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB (siehe Anlage 1) billigend 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 des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10, Kennwort: "Im Winkel", der Stadt Rheine der Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

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 (Vorlage 525/20).

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 zu erreichen. 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 weite-

rem 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 Neuenkirchener Straße) verträglich zu steuern.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 01. Februar 2021 bis einschließlich 15. März 2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte lediglich in Form einer redaktionellen Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Hinweis auf Punkt 2. Artenschutz. Mit dieser Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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 Satzungsbeschluss zu fassen.

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 städtebaulichen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Satzung nur beschlossen werden, wenn auch der Durchführungsvertrag vorliegt.

Der Durchführungsvertrag wurde Anfang Juni 2021 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheine geschlossen und beinhaltet die vertragliche Vereinbarungen zu folgenden Themen:

1. Allgemeines

- Vertragsgegenstand
- Grundstücke, Eigentumsübertragungen und -beschränkungen
- Finanzierungsbestätigung

2. Vorhaben

- Vorbereitungsmaßnahmen
- Altlasten
- Kampfmittel
- Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Eingriffe
- Immissionsschutz
- Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (2,5 % gem. Wohnbaulandkonzept des Baulandwertes)
- Planungsleistungen

3. Realisierungsverpflichtungen

- Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin

4. Erschließung

- Umfang der Erschließungsanlagen
- Art der Herstellung
- Baubeginn und -ende
- Bauleitung und Baudurchführung
- Haftung und Verkehrssicherung
- Abnahme
- Gewährleistung
- Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

5. Zahlungen, Rechtsnachfolge und Schlussbestimmungen

- Sicherheitsleistungen
- Zahlung der Kosten
- Unterwerfungsklausel
- Haftungsausschluss der Stadt Rheine
- Rechtsnachfolge
- Schlussbestimmungen

Die Pläne und die Gutachten sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan weichen von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab; dieser bedarf demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung. Nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird die Umwandlung von Mischbaufläche zu Wohnbaufläche - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes - verwaltungsseitig vorgenommen und zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde hier: Bezirksregierung Münster bedarf es nicht.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 6) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

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

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Abwägungsvoreschläge
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 4: Legende und textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Artenschutzgutachten
- Anlage 8: Bodengutachten
- Anlage 9: Schallgutachten
- Anlage 9a: Anlagen Schallgutachten