

## Vorlage Nr. 397/21

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 320, Kennwort: "Ellinghorst - Teil B", der Stadt Rheine**

I. **Aufstellungsbeschluss**

II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	01.09.2021	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	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

## **Beschlussvorschlag:**

### **I. Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 320, Kennwort: "Ellinghorst – Teil B", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Rheine links der Ems im Stadtteil Bentlage. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des in der Flur 5 gelegenen Flurstücks 474 (Zoostellplatzanlage an der Weihbischof-D'alhaus-Straße),

Im Osten: durch die östliche Grenze des in der Flur 127 gelegenen Flurstücks 91 (Salinenstraße)

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 91 , 28 und 40 (alle Flur 127)

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 36 (Flur 127).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan als schwarz gestrichelte Umgrenzung dargestellt.

### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 320 , Kennwort: "Ellinghorst – Teil B" durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 4-wöchiger Anhörungsmöglichkeit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## **Begründung:**

Das etwa 6 Hektar große, etwa 3 Kilometer nördlich vom Stadtzentrum entfernt, im Stadtteil Bentlage gelegene Plangebiet „Ellinghorst – Teil B“, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen (s. Anlage 1). Es bietet aufgrund seiner Lage für eine wohnbauliche Nutzung besondere Qualitäten. Vor allem der benachbarte Salinenpark, der Naturzoo, der nahe gelegene Bentlager Wald, das Kloster Bentlage und die Ems bieten ein für das beabsichtigte Wohnen hochgradig attraktives Umfeld.

Verkehrlich befindet sich nahe des Plangebietes ein Anschluss an die B 70 (Nord-Süd-Achse), die südlich gelegene Salzbergener Straße (Ost-West-Achse) stellt eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dar.

Bereits vor Jahren gab es von Flächeneigentümern dieses Areals erste Bestrebungen, den Planbereich wohnbaulich zu entwickeln. Da sich das Areal im Besitz mehrerer Eigentümer befindet, musste zunächst Einigkeit für eine Entwicklung hergestellt werden. Zur Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen standen zudem Voruntersuchungen für Machbarkeitsfragen an.

Inzwischen fanden mehrere Gespräche mit der Eigentümerseite statt, es besteht die Grundbereitschaft aller, das Gebiet nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine zu entwickeln.

Nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine müssen die planbegünstigten Grundstückseigentümer sich an den dabei entstehenden Kosten beteiligen. In der Regel sind die Planungskosten, Kosten für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Erschließungsaufwendungen, Aufwendungen für ausgelöste sozialer Folgeeinrichtungen, Kostenbeteiligung für soziale Wohnungsbau sowie Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft von den Planbegünstigten zu tragen. Die Kostenübernahme wird gemäß Wohnbaulandkonzept im weiteren Verlauf des Verfahrens über städtebauliche Verträge abgesichert.

Die Planung für das Gebiet muss mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Aufgrund der Größe der geplanten Flächenentwicklung und den Vorgaben des Baugesetzbuches ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren („Normalverfahren“) durchzuführen. Parallel zur Bebauungsplanung muss auch ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet werden. In diesem wird die erforderliche Neuordnung der Grundstücke geprüft und vollzogen.

Bezüglich der Planung wurden von den Eigentümern bereits erste Planungsgrundlagen beigebracht. Auf diesen und weiteren verfügbaren Grundlagendaten basierend wurde von der Verwaltung ein erster Vorentwurf zur Flächenentwicklung konzipiert (s. Anlage 2), der den Einstieg in die Planung ermöglicht. Der Vorentwurf zur Flächenentwicklung mit seinen Grundüberlegungen wird nachfolgend erläutert:

#### *Erschließung*

Die Erschließung ist über die südlichen, von der Salzbergener Straße an das Plangebiet andockenden Erschließungsstränge „Freiherr-von-Beust-Straße“ und „Salinenstraße“ vorgesehen. Von diesen Straßenzügen aus soll der Anliegerverkehr für das neue Wohnen weitergehend auf vier Stränge aufgegliedert werden. So sollen konkret eine verkehrsberuhigt ausgestaltete Verlängerung der Freiherr-von-Beust-Straße, eine Fortführung des Von-Velen-Weges und die Nutzung des bereits bestehenden Erschließungsstrangs „Winklerweg“ sowie ein neuer Abzweig im nördlichen Teil der „Salinenstraße“ ein durchgängiges Erschließungssystem bilden, mit dem das neue Wohngebiet erschlossen wird. Private Stickerschließungen und ein Bauen in zweiter Reihe können so weitestgehend vermieden werden. Eine verkehrliche Verknüpfung an die im Norden gelegene „Weihbischof D' Alhaus Straße“ mit der angegliederten Stellplatzanlage für das Erholungsgebiet Bentlage mit NaturZoo, Salinenpark und Kloster Bentlage ist bewusst nicht vorgesehen, um eine Vermischung des diesbezüglichen KFZ-Parkverkehrs und des Anwohnerverkehrs zu unterbinden. Fußläufige und Radwege-Verknüpfungen sind grundsätzlich möglich. Sie sind aber noch in der weitergehenden Planung und Konzeptionierung zu prüfen.

#### *Bebauung*

Das an Bestandswohnbebauung angrenzende Plangebiet bietet aufgrund seiner Größe und Lage sehr gute Voraussetzungen für eine harmonische Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung. Anhand der vorgesehenen Erschließungsansätze lassen sich – insbesondere im Übergang der Bestandswohnbebauung zum neuen Wohnen – Grundstücke für familienfreundliches Bauen mit Garten in Form einer Einfamilienhausbebauung generieren. Daneben bestehen ebenfalls gute Möglichkeiten, verdichtete Einfamilienhäuser wie Doppel- oder Reihenhäuser ausgewogen und städtebaulich konsistent anzulegen und fortzuführen. Zur Schaffung von ausreichend Wohneinheiten bei gleichzeitiger Flächenschonung sind

auch verdichtete Bauweisen (Mehrfamilienhäuser) möglich und gemäß dem aktuellen Entwurf des Wohnraumversorgungskonzepts mit einem angemessenen Anteil geboten.

Verdichtete Bebauung in Form von Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung können in der weiteren Konkretisierung der Planung städtebaulich insbesondere sinnvoll angelegt werden, indem sie als kompaktere Bauarten störenden Verkehrs- oder Parkplatzlärm oder sonstige Störungen zum nachgelagerten Wohnen abmildern und als Puffer fungieren. Der Anteil und die Verortung verdichteter Bebauung ist noch im weiteren Planungsprozess bedarfsgerecht festzulegen.

Dabei soll auch die Eigenentwicklung für den geförderten Mietwohnungsbau eingebunden werden. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird entsprechend auch geprüft, in wieweit eine Wohnraumversorgung mit öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau möglich ist.

#### *Ausgleich und Retention*

Im Nordwesten des Plangebietes bietet sich aufgrund des für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs die Umsetzung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen an. Denn die Kompensation von Eingriffen vor Ort ist hier effizient und nahtlos andockend an das vorhandene Naturschutzgebiet („Feuchtgrünlandkomplex Ellinghorst“) möglich. Zusammen mit den noch in ihrer Dimension und den Ausgestaltungsanforderungen konkret zu ermittelnden Ausgleichsmaßnahmen ist auch die Einbeziehung einer voraussichtlich nötigen, ergänzenden Retentionsfläche für die Niederschlagsentwässerung vorgesehen.

Mit dieser Zielrichtung könnte eine Stärkung des örtlichen Biotopverbunds zu den nördlich angrenzenden Grünflächen erreicht werden und es ließe sich der im Masterplan Grün der Stadt Rheine vorgesehene „Grünring“ realisieren.

Über eine bereits bestehende Wegezufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist der relevante Bereich bereits problemlos für Pflege- oder Wartungsmaßnahmen befahrbar.

Der Vorentwurf zur Flächenentwicklung und alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Grundlagen sind den Anlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

#### **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:**

Seit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Demgemäß soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Belange des Klimaschutzes sind daher und aufgrund der allgemein zunehmend notwendigen Klimawandelvorbeugung und -bewältigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen.

Der Vorentwurf zur Flächenentwicklung folgt im Grundsatz mit der im regionalplanerisch vorgesehenen Siedlungsbereich verbleibenden Entwicklung einer kompakten, geordneten Stadtentwicklung, die eine willkürliche Zersiedelung mit der Folge zwangsläufig langer und motorisiert zu bewältigender Fahrwege vermeidet. Verkehrsemissionen sollen hierdurch möglichst gering gehalten werden. Des Weiteren ist der Erhalt unbebauter Fläche im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Hier soll anstelle einer Bebauung für die zu erwartenden Eingriffe ein Bereich für die absehbar erforderlichen Ausgleichs- und Retentionsmaßnahmen genutzt werden. Diese Nutzung und der Erhalt des Grünrings kann das für die Bebauung relevante Mikroklima begünstigen.

Der Vorentwurf zur Flächenentwicklung beinhaltet weitergehend noch keine auf den Klimaschutz bezogenen Festlegungen. Zum Entwurf eines Bebauungsplans hin ist weitergehend

zu eruieren und zu entscheiden, in wie weit zum Klimaschutz noch ergänzende Festsetzungen (z.B. Dachbegrünungsvorgaben, Schottergartenverbot, Pflanzvorgaben) im vorliegenden Fall möglich und/oder geboten sind.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lage, Schrägluftansicht und übergeordnete Planvorgaben
- Anlage 2: Vorentwurf zur Flächenentwicklung
- Anlage 3: Brutvogelkartierung
- Anlage 4: Versickerungsnachweis