

## Vorlage Nr. 269/22/1

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen", der Stadt Rheine**

### I. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	14.12.2022	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. Offenlegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 in der Gemarkung Rheine – Stadt gelegene räumliche Geltungsbereich umfasst ein etwa 12 ha großes Areal und lässt sich in seinen Grenzen wie folgt beschreiben:

- Im Norden markiert die nördliche Grenze des Flurstücks 136 (ehem. Kumpersgelände) der Flur 159 in der Gemarkung Rheine den nördlichen Abschluss.
- Im Osten bildet die Wegeverbindung „Walshagenstraße“ den Abschluss des Plangebiets (konkret verlaufen entlang der östlichen Begrenzung der Flurstücke 44 tlw. (Flur 159), 12, 10 tlw., 16, 178, 179 (alle Flur 160)).
- Im Süden verläuft die Grenze entlang des Straßenzuges Bayernstraße (Nordgrenze Flurstück 506, Flur 161) – Helschenweg (Westgrenze Flurstück 153, Ostgrenze Flurstück 104, beide Flur 160) inklusive der Einmündung in die Walshagenstraße).
- Im Westen endet das Plangebiet an der Ems (jeweils Ostgrenze der Flurstücke 13 Flur 125 und Flurstück 80, Flur 124).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **Begründung:**

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes „Emsauenquartier Walshagen“ (Vorlage 438/22) und der Bebauungsplanentwurf 352 „Emsauenquartier Walshagen“ (Vorlage 269/22) wurden bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 16.11.2022 erörtert.

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde der Abwägungs- und Offenlagebeschluss gefasst, zum Bebauungsplanentwurf jedoch nur der Abwägungsbeschluss. Der Offenlagebeschluss wurde aufgrund noch bestehender offener Fragen und Prüfaufträge aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vertagt.

Auf Basis der im Ausschuss vorgetragenen Anregungen und Prüfpunkte ist der Bebauungsplanentwurf nunmehr in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, bezüglich der Begründung und im Städtebaulichen Entwurf in folgenden Punkten geändert/ergänzt worden:

- 1) Die Bereiche **WA 4 und WA 5** (und analog die Flächen im Städtebaulichen Entwurf) sind bezüglich ihrer Struktur und Gliederung dahingehend überarbeitet worden, dass sie **kleinteiligere** Angebote ermöglichen, die insbesondere auch den Übergang zu den Bestandsstrukturen an der Bayernstraße und zur Bextenstraße betonen. Die Reihenhausstrukturen befinden sich nun zentral im WA 4, zum Rand hin ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen.
- 2) Das **südliche WA1-Gebiet** (= Quartier 8 im Städtebaulichen Entwurf) wurde dem **WA2** zugeordnet. Dadurch verändert sich für das Quartier 8 die zulässige Gebäudehöhe von im Ursprungsentwurf 16,00 Meter auf lediglich 13,00 Meter, zudem wird analog zum städtebaulichen Entwurf klargestellt, dass hier keine Staffelgeschosse oberhalb der maximalen Viergeschossigkeit zulässig sind (vgl. auch **textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.3**)
- 3) Die textlichen Festsetzungen zu den **Staffelgeschossen** insgesamt wurden weitergehend ausdefiniert. Es wurde – gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf – festgelegt, in welchen Bereichen keine Staffelgeschosse zulässig sind und dort, wo sie zulässig sind, aus städtebaulichen Gründen gewünschte Mindest-Rücksprünge zur Reduzierung der optischen Wirkung, insbesondere straßenseitig, geregelt (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 3.3**). Dies ist auch erforderlich, weil die aktuelle Landesbauordnung NRW gegenüber früheren Fassungen hier keine Unterscheidungen mehr trifft.
- 4) Die textlichen Festsetzungen zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten **WA1** und **WA2** sowie zum festgesetzten Gewerbegebiet **GE(N)** wurden zur Gewährleistung einer baulichen **Strukturierung** der in den Baufeldern möglichen Hauptgebäudekörper zudem wie folgt ergänzt (entsprechender Auszug aus **textliche Festsetzung Nr. 3.2**):

*In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie den Gewerbegebieten GE(N) sind Hauptbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 25 m durch bauliche Rücksprünge zu strukturieren. Hierbei gilt:*

*- Mindestabstand eines Rücksprunges zur Gebäudeaußenwand = 10,00 m*

*- Höchstmaß eines Fassadenabschnittes ohne Rücksprung = 25,00 m*

*- Mindestbreite eines Rücksprunges = 5,00 m*

*- Mindestmaß des Rücksprunges = 2,00 m*

- 5) Im Bereich des Kesselhauses/Schlots wurde in einem relevanten Bereich konform der Abweichungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend zu den bauordnungsrechtlichen Normwerten (vgl. § 6 (5) BauO NRW) ein verringertes Abstandsflächenmaß (0,2 H) festgesetzt. Damit sollen an dieser Stelle der Erhalt der baulich mit diesem Abstand errichteten Substanz und die damit verbundene Gestaltwahrung ermöglicht bzw. für die Zukunft gesichert werden. Die Belange des Brandschutzes sind hier selbstverständlich zu beachten.
- 6) Neu aufgenommen wurden baugestalterische Festsetzungen (s. Örtliche Bauvorschriften "Fassadengestaltung" in der Planzeichnung) zum einen bezüglich der Gestaltung des Einfahrts-/Eingangsbereichs in das Gebiet (beidseitig der Verlängerung der Römerstraße) und zur Sicherung einer verträglichen Wirkung möglicher Staffelgeschosse:

#### ***Fassadengestaltung***

*Für Baukörper beidseitig der Hupterschließung (Ost-West verlaufende Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Römerstraße) gilt, dass die der Verkehrsfläche zugewandten Fassaden der Hauptbaukörper im WA1 sowie der Flächen für den Gemein-*

*bedarf zu mindestens 60 % der jeweiligen Fassadenfläche verklankert in roten bis rot-braunen Farbtönen (RAL 8000 – 8029) zu gestalten sind.*

*Sofern Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3.2 mit abschließenden Nicht-Vollgeschossen („Staffelgeschoss“) errichtet werden, sind die Fassaden dieser Geschosse verputzt oder verklankert in hellen Farbtönen der nachstehenden Auflistung oder in naturbelassener Holzschalung auszuführen:*

- Weiß: RAL 9001–9003, 9010, 9012, 9016
- Grau: RAL 7035, 7047, 9018
- Beige: RAL 1013–1015

Die weiteren Grundlagen, Hintergründe und Gutachten entsprechen den Inhalten der Ursprungsvorlage. Als Anlagen werden in dieser Ergänzungsvorlage deshalb nur folgende Unterlagen mit dem neuen Stand angehängt (fett gedruckt):

- **Städtebaulicher Entwurf neu**
- **Auszug aus der Planzeichnung Bebauungsplanentwurf neu**
- **Legende zum Bebauungsplanentwurf neu**
- **Entwurf der textlichen Festsetzungen neu**
- **Begründung zum B-Plan-Entwurf neu**

Die anderen Inhalte und Dokumente bleiben unverändert und können der Ursprungsvorlage entnommen werden.

### **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. 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 Flächennutzungsplans).
- 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 Altbaubestand 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 einer Starkregenbetrachtung und einem rahmengebenden Entwässerungs- wie Retentionsplanungsentwurf berücksichtigt.
- Weitergehende Ziele, z. B. Nutzung solarenergetischer Potenziale können und sollen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

#### Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsempfehlungen zu den Belangen aus der frühzeitigen Beteiligung  
**Anlage 02: Städtebaulicher Entwurf**  
**Anlage 03a: Auszug aus der Planzeichnung Bebauungsplanentwurf**  
**Anlage 03b: Legende zum Bebauungsplanentwurf**  
**Anlage 04: Entwurf der textlichen Festsetzungen**  
**Anlage 05: Begründung zum B-Plan-Entwurf**  
Anlage 06a: Umweltbericht zum B-Plan-Entwurf  
Anlage 06b: Anlagen zum Umweltbericht (Artenschutz, Voruntersuchungen Ökon, FFH-Verträglichkeit)  
Anlage 06c: Maßnahmenbeschreibung zur externen Ausgleichsfläche  
Anlage 07: Verkehrsuntersuchung zur Entwurfsplanung  
Anlage 08a: Schalltechnischer Bericht - Verkehrslärm  
Anlage 08b: Gutachterlich ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm  
Anlage 09a: Geotechnischer Bericht - Teil 1 Zusammenfassung + Bericht  
Anlage 09b: Geotechnischer Bericht - Teil 2-Anlagen 1 – 5  
Anlage 09c: Geotechnischer Bericht - Teil 3 - Anlage 6  
Anlage 09d: Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens  
Anlage 10: Altlastenuntersuchung  
Anlage 11: Grundzüge der Entwässerungstechnischen Erschließung  
Anlage 12: Energiekonzept