

Vorlage Nr. 267/23

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

- I. Abwägungsbeschluss
- II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.08.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
-----------------------------------------------------------	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von einem Monat erneut öffentlich auszulegen ist. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Überarbeitung des Entwurfs umfasst die nachfolgenden stichpunktartig benannten Änderungen/Ergänzungen:

a) Zeichnerische Änderungen/Ergänzungen:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches im Westen zur nahezu vollständigen Herausnahme des FFH- und Naturschutzgebietes;
- Anpassung der festgesetzten Lärmpegelbereiche sowie der Bereiche mit Vorgaben zum Schutz von Außenwohnbereichen an den aktualisiert ergänzten Stand der Schalluntersuchung;
- Änderung der Festsetzung der im Geltungsbereich verbleibenden Teilflächen der Emsaue (vorher: Öffentliche Grünflächen, künftig: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Als öffentliche Grünfläche verbleibt lediglich der im Grenzbereich von Emsaue und geplantem Wohngebiet von der Bayernstraße nach Norden verlaufende Fußweg mit Anbindung an den Emsradweg;
- Streichung der festgesetzten offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2;
- Anpassung der Bezugspunkte für Höhen baulicher Anlagen an die neu vorliegende Erschließungsplanung sowie Änderung der in den Straßenverkehrsflächen dargestellten geplanten Höhenlage der Planstraßen;
- Festsetzung des geplanten Regenwassersickerbeckens als Fläche für die Wasserwirtschaft (zuvor: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum“);
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen im Norden des WA6 zugunsten der Errichtung einer Energiezentrale;
- Änderung der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze im WA6 in Folge des „Flächenverlustes“ für die Energiezentrale sowie damit verbundene Optimierung der Zufahrtssituation zugunsten einer Aussparung der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume an der Wendeanlage. Daraus folgend Anpassung der mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen;

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Direktionsgebäudes (Angleichung an die Flucht der westlich gelegenen Baufenster entlang der Hauptzufahrt);
- Ergänzung eines bislang fehlenden Bestandsbaumes am Helschenweg;
- Ergänzung einer nachrichtlichen Darstellung eines vorhandenen Elektro-Steuerkabels;

b) Änderungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen:

- Klarstellungen bereits vorhandener Festsetzungen:
 - 2.2: Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen gilt nach den Vorgaben der BauNVO, bei Tiefgaragen abweichend bis zum veranschlagten Maß;
 - 9.1 – 9.3: Anwendung der Schallschutzfestsetzungen ist auch im Freistellungsverfahren erforderlich;
 - 10.1.4: Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen gilt nicht in Bereichen von zulässigen oberirdischen Stellplätzen;
- TF 1.2: Ergänzender Ausschluss von Nutzungsarten im eingeschränkten Gewerbegebiet (weitere Arten von Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie Tankstellen)
- TF 2.1: Erweiterung des maximalen Maßes des Herausragens von Tiefgaragen über die Geländeoberfläche (vorher: max. 1 m, künftig: im Mittel max. 1 m). Die maximale Überschreitung an Hochpunkten des Herausragens wird in dem Zusammenhang auf max. 1,80 m begrenzt)
- TF 3.2: Ergänzung, dass Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Energie (z.B. Wärmepumpen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind
- TF 7: Streichung einer Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Maßnahmen im Bereich der (ehemals als öffentliche Grünfläche festgesetzten) Emsaue
- TF 8.2, 8.3 und 10.1.5: Fortschreibung der Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Fortschreibung des Umweltberichtes
- TF 8.4 neu: Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall
- TF 10.1.1: Streichung der Festsetzung zur Begrünung offener Stellplätze (wäre sonst abweichend und konkurrierend zur Stellplatzsatzung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Südseite des Flurstückes 137 sowie einer Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Westen bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 74,

Im Osten: durch die Westseiten der Flurstücke 191 und 165 (Walshagenpark), 155 (Römerstraße) sowie 11 (Ostseite Walshagenstraße), durch die Süd- bzw. Südostseite des Flurstückes 104 (Helschenweg) und die Westseite des Flurstückes 153 (Bextenstraße),

Im Süden: durch die Nordseite der Flurstücke 506 (Bayernstraße) und 77,

im Westen: durch die Ostseite der Flurstücke 165, 164, 163, 162, 161, 50 und 77.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 159 und 160 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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

- III. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beauftragt die Verwaltung eine Pflicht zum Erhalt des Bestandsgebäudes Kesselhaus und von Teilen des Schornsteins im städtebaulichen Vertrag vorzusehen.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ (ehem. Kämpers) wird auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (vgl. Beschlussvorlage [176/21](#)) vom 12.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz als mindestens zweistufiges Normverfahren durchgeführt. Wesentliches Ziel der Planung ist es, den im Siedlungsgefüge der Stadt Rheine integrierten Standort baulich zu entwickeln, insbesondere zum Zwecke der Wohnraumversorgung, und ihn zukunftsfähig mit Blick auf die erhaltenswerte Bausubstanz (Spinnerei, ggf. weitere Gebäude) aufzustellen.

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 öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2023 bis einschließlich 02.05.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind am 11.03.2023, also 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 Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

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

Über die während dieser Zeit vorgebrachten und abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Vor dem Hintergrund der mit Fortführung der Planung gewonnenen Erkenntnissen und auf Grundlage der Stellungnahmen zur Offenlage haben sich für den bisherigen Bebauungsplanentwurf wie im Beschlussvorschlag stichpunktartig dargelegt Anpassungserfordernisse ergeben, die teils Änderungen, teils ergänzende Inhalte umfassen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bedingen Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs eine erneute Offenlage der Planunterlagen. Die Änderungen und Ergänzungen werden in der überarbeiteten Planzeichnung dargestellt und auch in der Begründung zur Planung aufgenommen, gekennzeichnet und erläutert.

Überblickartig stellen sie sich wie folgt dar:

- Das bisherige Lärmgutachten ließ als Defizit erkennen, dass die absehbar lärmschutzrelevante Hauptzufahrt in das Gebiet mit ihrem Verkehr nicht berücksichtigt war. Nunmehr liegt ein um diese Betrachtung ergänztes Schallgutachten vor. Die ergänzten Lärmschutz-Anforderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs im Westen des Plangebietes. Konkret erfolgt im überarbei-

teten Entwurf eine Aussparung der von der Flora-Fauna-Habitat (FFH) erfassten und das Naturschutzgebiet bildenden emsbegleitenden Flurstücke zur Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan keine Überplanung der FFH-/NSG-Flächen erfolgt.

- Aufgrund der parzellenunscharfen Darstellung der Schutzgebiete und der entlang der Flurstücksgrenzen definierten Geltungsbereichs für den Bebauungsplan werden dabei in Abstimmung mit der UNB marginal randlich in den reduzierten Geltungsbereich reinragende Darstellungen der Schutzgebiete weiter nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Eine Anstoßwirkung für die dahinterliegenden Schutzkorridore bleibt so erhalten.
- Ebenfalls in Abstimmung mit der UNB erfolgt eine Beschränkung der Darstellung öffentlicher Grünfläche im Emsauenbereich auf die vorgesehenen, und als öffentliches Grün verbleibende Wegeflächen. Die für den naturschutzfachlichen Ausgleich bzw. zur Retention vorbehaltenen Emsauenflächen (öffentliche Zugänglichkeit würde einen Konflikt zu den Maßnahmen bedeuten) werden im überarbeiteten Entwurf als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. begleitend als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.
- Für die randlich mögliche, aber bisher nicht auf einen Korridor beschränkte Wegeführung legt die verbleibende öffentliche Grünfläche am westlichen Rand der Bebauung nunmehr einen begrenzten Korridor fest, innerhalb dessen eine Wegeführung planungsrechtlich möglich und vorgesehen ist.
- Das Baufenster am Standort des Direktionsgebäudes wurde auf die Fluchtlinie der im Westen benachbart geplanten Bebauung verkleinert, da städtebaulich ein zwingender Erhalt nicht geboten oder sinnvoll erscheint. Im Kontext der andockend geplanten Strukturen würde das Direktionsgebäude stark von der künftig südlich entlang der Verlängerung der Römerstraße (Hauptgebietszufahrt) geplanten Ausprägung und dem hier vorgesehenen Maß (III-IV-Vollgeschosse in WA 1 und WA 2) abweichen. Eine Neubauplanung kann daher hier die langfristige bessere Lösung darstellen.
- Für die Bereiche, in denen die städtebauliche Konzeption die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau vorsieht (WA1 und WA2), wird zwar nach wie vor eine gegliederte und aufgelockerte Bebauung angestrebt und auf Grundlage der Baufeldvorgaben auch erreicht, es wird aber keine der Baunutzungsverordnung entstammende offene Bauweise festgesetzt. Dies aus dem Grund, da dem stets verfolgten Konzept zufolge für die einzelnen Wohngebäude Gemeinschaftstiefgaragen entstehen können sollen, die stellenweise Baukörperlängen von mehr als 50 m erreichen. Da dies mit der Festsetzung einer über Baunutzungsverordnung offenen Bauweise unvereinbar sein kann, wird auf die Festsetzung verzichtet. Die Sicherstellung der hochbaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung einer verdichteten, aber dennoch aufgelockerten Bebauung erfolgt jedoch über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die mit ihren Abmessungen im WA1 und WA2 an keiner Stelle größere Abmessungen als 50 m aufweisen. Die zur erneuten Offenlage vorgenommene Streichung der offenen Bauweise verfolgt somit keine veränderte städtebauliche Zielsetzung, sondern stellt lediglich die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des städtebaulichen Entwurfes sicher.
- Damit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs grundsätzlich befördert wird, wurde bereits im letzten Entwurf des Bebauungsplanes speziell für unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) festgesetzt, dass diese im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der Bebauungsplan enthielt zum (ersten) Entwurf eine Festsetzung, dass Tiefgaragen die um maximal 1,00 m über die Geländeoberfläche herausragen dürfen. Nach weiterer

Konkretisierung der tiefbautechnischen Erschließungsplanung kann dieser Wert voraussichtlich nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus dem deutlichen Gefälle innerhalb der an die einzelnen Quartiere angrenzenden Straßenverkehrsflächen, verbunden mit den großen und zusammenhängend geplanten Tiefgaragen in den einzelnen Quartieren, resultieren stellenweise größere Maße. Die Festsetzung 2.1 wird daher zur erneuten Offenlage geändert und die Überschreitung auf max. 1,00 m im Mittel begrenzt. Danach sind Maximalwerte von mehr als 1,00 m möglich, wenn diese an Stellen mit einer geringeren Überschreitung ausgeglichen werden. Zur Vermeidung unmaßstäblicher und hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkung nachteiliger Auslegungen wird die maximal mögliche Überschreitung zusätzlich begrenzt. An zwei Stellen (nordwestliche Ecke von Quartier 3 und nordwestliche Ecke von Quartier 8) wird diese Maximalüberschreitung überschlägig etwa 1,80 m betragen, sodass dieser Wert in der Festsetzung als absolute Höchstbegrenzung gewählt wurde. Auf Grundlage der Festsetzung soll auch die Belüftung von Tiefgaragen sichergestellt werden.

- Die Höhenbezugspunkte (Untere Bezugspunkte) für die baulichen Anlagen wurden an die nunmehr vorliegende Erschließungsplanung sowie Änderung der in den Straßenverkehrsflächen dargestellten geplanten Höhenlage der Planstraßen angepasst;
- Für die geplante Entwässerung über ein natürlich als grüne Mulde geplantes und so in die festgesetzte Maßnahmenfläche integrierbares Regenwassersickerbecken wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft (zuvor: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum“) planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt und vorgesehen;
- Im Norden des WA6 erfolgt im geänderten Entwurf zugunsten der Möglichkeit zur Errichtung einer Energiezentrale eine ergänzende Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen. Die Detailplanung zur Energiezentrale befindet sich parallel zum Bauleitplanverfahren in der Konkretisierung. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird für die Energiezentrale der neu geplante, nördliche Standort benötigt. Der Standort wurde gewählt, Da die zuvor am Quartiersplatz festgesetzte Flächen für einen Zusammenhang mit der Energieerzeugung über eine Flusswärmepumpe aufgrund der Flussnähe jedoch eine Lagegunst aufweist, der Bereich bereits heute durch technische Bestandsgebäude/Nebenanlagen baulich genutzt wird und in dem Bereich keine Bestandsbäume stocken, soll die zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zugunsten einer hohen Entwicklungsflexibilität dort auch beibehalten werden.
- Im Norden des Plangebietes wird dieses von der Walshagenstraße nach Westen Richtung Ems in Ost-West-Richtung von einem Steuerkabel der Westnetz GmbH durchquert (nördlich der Bestandsgebäude der ehemaligen Spinnerei und Weberei). Es ist im geänderten Entwurf aus Vorsorgegründen nachrichtlich dargestellt. Sofern Anpassungen der vorhandenen Anlagen der Westnetz GmbH erforderlich werden, sind diese auf Kosten des Projektentwicklers durchzuführen.
- Die Abgrenzung der Fläche für Stellplätze im WA6 wurde in Folge des „Flächenverlustes“ für die Energiezentrale neu gefasst. Bei der Umplanung zeigte sich auch eine Optimierungsmöglichkeit der Zufahrtssituation zugunsten einer Aussparung der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume an der Wendeanlage. Daraus folgte auch die Anpassung der mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen;
- Am Helsenweg wurde ein zuvor versehentlich nicht dargestellter Bestandsbaum in der Planzeichnung nachgetragen.
- Bei der textlichen Festsetzung 2.2 zur Festlegung der Grundflächenzahl stellt auf Anregung der Bauordnung ein textlicher Einschub klar, dass sich die Zulässigkeit von GRZ-

Überschreitungen zunächst nach den Vorgaben der BauNVO (§19 BauNVO) ergibt, während sie bei Tiefgaragen abweichend bis zum veranschlagten Maß zulässig ist;

- Bei den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz (TF 9.1 – 9.3) wird auf Anregung der Bauordnung über textliche Ergänzungen klargestellt, dass die Anwendung der Schallschutzfestsetzungen auch im sogenannten Freistellungsverfahren erforderlich ist;
- Für die textliche Festsetzung 10.1.4 wurde auf Anregung der Bauordnung klargestellt, dass das Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen nicht in Bereichen von zulässigen oberirdischen Stellplätzen vorgesehen ist;
- Aufgrund der umgebend vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sieht die ergänzte textliche Festsetzung Nr. 1.2 einen weiter als bisher gehenden Ausschluss von Nutzungsarten im eingeschränkten Gewerbegebiet (weitere Arten von Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie Tankstellen werden zur diesbezüglichen Konfliktvermeidung ausgeschlossen)
- Für flexibel mögliche Ausgestaltung der Energieversorgung ist im Bebauungsplanentwurf ergänzt, dass Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Energie (z.B. Wärmepumpen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ohne diesen Zusatz dürften sie aktuell bauordnungsrechtlich als Teil des Gebäudes nicht das Baufeld verlassen.
- Bei der textlichen Festsetzung Nr. 7 entfällt der bisher getroffene Regelungsabsatz, dass bei Planungen im Uferbereich die Untere Wasserbehörde zu beteiligen ist. Aufgrund der aus der Planung herausgenommenen öffentlichen Grünfläche in der Emsaue entfällt dieser Passus.
- Bei den textlichen Festsetzungen TF 8.2, 8.3 und 10.1.5 wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und im Umweltbericht ausgeführt Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Anregungen angepasst und optimiert.
- Auf Anregung der Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz) wurde der Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall textlich festgesetzt.
- Bei der textlichen Festsetzung Nr. 10.1.1: erfolgte eine Streichung der Festsetzung zur Begrünung offener Stellplätze, da diese sonst abweichend und konkurrierend zur aktuellen Stellplatzsatzung ergangen wäre.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind dem Auszug bzw. den Ausschnitten zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Anlagen 3a/b), den angepassten textlichen Festsetzungen (Anlage 4), der überarbeiteten Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 5) und den ergänzend angefügten Unterlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind (Anlagenübersicht s. unten).

Weitergehend wird informiert, dass die Inhalte zum Abschluss der Städtebaulichen Verträge / Erschließungsverträge noch endausgehandelt werden. Diese werden spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verbindlich geregelt.

Der Städtebauliche Vertrag wird insbesondere Regelungen enthalten zu den Themen:

- Kostenübernahmen und Zahlungen (Wohnbaulandkonzept, Bekanntmachungskosten, Kosten für besondere Leistungen der Stadtverwaltung etc.)
- Reihen-/Abfolge und Fristen zur Umsetzung der Planung, v. a. auch Priorisierung des Umbaus der denkmalgeschützten Spinnerei.
- Regelungen zum Erhalt des nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäudes – Kesselhaus und Schornstein *
- Verpflichtungen auf Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes, v. a. zur Quotierung und Verteilung des mindestens zehn-prozentigen Anteils öffentlich geförderter Wohnungsbau, rollstuhlgerechte Wohnungen etc.
- Zeitgerechte Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Festlegungen zum Energiekonzept, v. a. Photovoltaikpflicht
- Weitergabeverpflichtungen, Bürgschaften und Vertragsstrafen

Erhalt des Bestandsgebäudes – Kesselhaus und Schornstein *

Ein Erhalt des Spinnereigebäudes wird über die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes geregelt.

Ein Erhalt des nicht denkmalgeschützten Direktionsgebäudes ist städtebaulich ggf. wünschenswert, wird aber aufgrund der Rahmenbedingungen (Nutzbarkeit, baulicher Zustand etc.) nicht zwingend gefordert.

Dagegen wird ein Erhalt des ebenfalls nicht denkmalgeschützten Kesselhauses samt Schornstein für städtebaulich und kulturhistorisch sinnvoll erachtet. Dies soll über entsprechende Regelungen im bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages entsprechend abgesichert werden. In Bezug auf den Schornstein kann es aus technischer und statischer Sicht erforderlich sein, hier weitergehende Maßnahmen zuzulassen (z. B. eine „Einkürzung“ der Schornsteinhöhe).

Da zzt. bereits Abbruch- und Rückbauarbeiten im Bereich der ehemaligen Weberei (Shedhallen) durchgeführt werden und seitens des Projektträgers nachvollziehbarer Weise die Fragestellung eines Umgangs mit dem Kesselhaus und Schornstein aufgeworfen wurde, empfiehlt die Verwaltung, bereits jetzt einen klarstellenden Beschluss hierzu zu fassen.

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 Versie-

gelungsgrad 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 einer Starkregenbetrachtung und einem Entwässerungs- wie Retentionsplanungsentwurf berücksichtigt.
- Weitergehende Ziele, z. B. Nutzung solarenergetischer Potenziale können umgesetzt und sollen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen zur Offenlage
- Anlage 02: Überarbeiteter Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 03a: Auszug geänderter B-Planentwurf mit Änderungskennzeichnung
- Anlage 03b: Auszug geänderter B-Planentwurf
- Anlage 04: Überarbeiteter Entwurf der textlichen Festsetzungen mit Änderungskennzeichnung
- Anlage 05: Begründung zum geänderten B-Plan-Entwurf mit Änderungskennzeichnung
- Anlage 06a: Umweltbericht zum geänderten B-Plan-Entwurf mit Änderungskennzeichnung
- Anlage 06b: Anlagen zum Umweltbericht
- 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