

Vorlage Nr. 044/24

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 355,**
Kennwort: "Merschensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine

- I. **Aufstellungsbeschluss**
- II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	28.02.2024	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. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 355, Kennwort: "Merschensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 451 (Kreuzungsbereich Elter Straße mit dem Merschensheideweg),

im Osten: durch die Elter Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Querstraße,

im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der nördlichen Bebauung der Querstraße, Hausnummern 8a bis 18 sowie des Merschensheidewegs Hausnummer 21,

im Westen: durch die Ostseite des Flurstücks 372 auf ca. 120 m Länge, danach durch die südöstliche Straßenparzelle des Merschensheidewegs bis zur Kreuzung mit der Elter Straße.

Der Geltungsbereich bezieht sich im Kern auf die Flurstücke 451 und 496, in der Flur 27, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 355, Kennwort: "Merschensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rheine mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 355, Kennwort: „Merschensheideweg / Elter Straße“ soll der bestehende Siedlungscharakter des Stadtteils Gellendorf weiterentwickelt und ein hinreichendes Wohnraumangebot ermöglicht werden. Aufgrund von konkreten Bau- und Vermarktungsabsichten des aktuellen Grundstückseigentümers sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude – sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser – geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Entwicklungsfläche als Wohnbauland dar, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Entsprechend werden die siedlungsentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine durch Aufstellung des Be-

bauungsplanes verfolgt. Der Bebauungsplan soll im Regel- bzw. Normalverfahren mit zweifacher Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden.

Die Planbetreuung erfolgt von einem vom Planbegünstigtem (Grundstückseigentümer) beauftragten, externen Projektsteuerer, der sowohl die Planbearbeitung als auch die Erstellung von Fachgutachten an externe Fachbüros vergeben hat. Die von den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnisse sollen nun mit dem Vorentwurf des Städtebaulichen Konzepts im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange kommuniziert werden, um sach- und fachgerechte Rückmeldungen zu erhalten und das vorliegende Städtebauliche Konzept im Detail zu verfeinern und zu finalisieren. Insoweit wird hier ein weit entwickelter und robuster Bebauungsplanvorentwurf mit ausgereiften gutachterlichen Kenntnissen vorgelegt, jedoch können insbesondere die Rückmeldung des Regionalforstamtes in Sachen Waldabstand sowie des Kreises Steinfurt zum Immissionsschutz noch Auswirkungen auf den Städtebaulichen Entwurf haben und entsprechende Anpassungen erfordern.

Der Planbegünstigte hat schriftlich bestätigt, die Inhalte des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine und des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine in seiner Planung umzusetzen. Entsprechende Städtebauliche Verträge wurden zwischen Planbegünstigtem und Stadt Rheine (Stabstelle Baulandmanagement) geschlossen. Darüber hinaus erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsinternen Planungskosten vom Planbegünstigten entsprechend der beschlossenen Richtlinien.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen sowie den bereits vorhandenen Gutachten zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, geringfügig erhöhen durch

- die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet „Merschensheideweg / Elter Straße“ führt zu

- einer reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer Inanspruchnahme von bisherigen Wiesenflächen,
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen GRZ wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum im städtischen Zusammenhang in einem verträglichen Maß geregelt.

Zugutehalten kann man der Entwicklung, dass für das gesamte Plangebiet bestehende Gehölzstrukturen per Bebauungsplan gesichert und somit langfristig geschützt werden. Dies sorgt für eine weiterhin hohe ökologische Wertigkeit des Flurstücks und einem etablierten Lebensraum für Flora und Fauna.

Vor diesem Hintergrund werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine, die eine angemessene Wohnraumversorgung der Stadtteile auf dafür vorgesehenen Flächen beinhaltet, fachgerecht verfolgt und systematisch umgesetzt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanvorentwurf, Legende und textliche Festsetzungen
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Schalltechnischer Bericht
- Anlage 4: Artenschutzprüfung I
- Anlage 5: Artenschutzprüfung II
- Anlage 6: FFH-Vorprüfung
- Anlage 7: Geruchsgutachten
- Anlage 8: Geotechnische Untersuchung
- Anlage 9: Starkregengefahrenhinweiskarte

?