

Vorlage Nr. 275/25

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Kennwort "Bültstiege 15" 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	02.07.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	08.07.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Herrn Dieckmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

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 Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese (siehe Anlage 1). 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 § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 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. 12, Kennwort: „Bültstiege 15“, der Stadt Rheine als Satzung samt Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Für das auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 16.11.2022 (vgl. Vorlage 464/22) geplante Wohn- und Geschäftshaus in Rheine liegt nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung, Einholung von erforderlichen Gutachten und anschließender zweiter Beteiligung (Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, vgl. Vorlage 014/25) inzwischen ein beschlussreifer Planungsstand vor, der hiermit zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 11.03.2025 bis einschließlich 08.04.2025 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 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d. h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufge-

fordert.

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 (Anlage 1).

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 7) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 6) 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 3 und 4).

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (3a) BauGB wird zum Zeitpunkt der Erörterung und Beschlussfassung unterschrieben vorliegen. Dieser entspricht in seinen wesentlichen Inhalten den im angepassten Grundstückskaufvertrag getroffenen Inhalten. Diese umfassen neben den aufgrund der Planung vorgesehenen inhaltlichen Änderungen auch Regelungen zu den einzuhaltenden Fristen der Umsetzung. Diese werden so angepasst, dass die bisher schon vereinbarten zeitlichen Fertigstellungsziele unverändert Bestand haben.

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.

Im Vergleich zu einer Bebauung am Ortsrand trägt die geplante Bauleitplanung jedoch dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und bereits vorhandene Infrastrukturen im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Dadurch kann vor allem das Prinzip der kurzen Wege umgesetzt und ein Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes geleistet werden. Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet führt zu

- einer geringfügig reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- in einem geringfügigen Ausmaß zum Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Für den Planungsbereich ist in der Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine (Oktober 2023) kein vorrangiger Handlungsbedarf aufgrund hoher Wärmebelastung ermittelt worden. Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl (GRZ) wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in einem verträglichen Maß geregelt. Der bestehende Bebauungsplan 208, Kennwort Bürgerzentrum (Stand 4. Änderung) ermöglicht für das heutige Grundstück Bültstiege 15 eine Vollversiegelung (GRZ 1,0). Zukünftig wird die maximal zulässige Versiegelung reduziert und mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zur Offenlage- und Trägerbeteiligung
- Anlage 2: Beschluss über die Abwägungsempfehlungen zur Frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 12
- Anlage 4: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 12
- Anlage 5: Planzeichenerklärung
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen
- Anlage 7: Begründung
- Anlage 8: Artenschutzbericht (ASP I)
- Anlage 9: Artenschutzbericht (ASP II)