

## Vorlage Nr. 192/07

Betreff: **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort:  
 "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine  
 I. Vorstellung der drei überarbeiteten Entwürfe für eine Bebauung  
 der Fläche nördlich Stadthalle/östlich Hotel/südlich eec/westlich  
 Tiefgaragenbebauung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"</b>	<b>18.04.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>						
<b>Abstimmungsergebnis</b>								
<b>TOP</b>	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>	<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
 in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine am 21. März 2007 sind die fünf Bewerber für die Bebauung der Fläche nördlich der Stadthalle vorgestellt worden. In der Sitzung sind zwei Vorschläge abgelehnt worden, die verbleibenden drei Bewerbungen sollten hinsichtlich der Stellplätze, der Option hinsichtlich der Überplanung der nördlich angrenzenden Hotelfläche und einer Konkretisierung der Nutzung weiter bearbeitet werden. Die Ergebnisse dieser Überarbeitungen werden mit dieser Vorlage vorgestellt.

Bei den Beratungen über den Start des Änderungsverfahrens sind im Ausschuss die in der Örtlichkeit vorhandenen Leitungstrassen angesprochen worden. Die Leitungen der Stadtwerke sind im Rahmen des Baus der Stadthalle und der zugehörigen Tiefgarage in die heutigen Trassen verlegt worden. Zum damaligen Zeitpunkt bestanden keine Überlegungen, in diesem Bereich eine städtebauliche Verdichtung vorzunehmen, der aus dem Jahre 1989 stammende Bebauungsplan stellte die Flächen, unter denen die Leitungen verlegt worden sind, als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche/Parkanlage dar. Erst die Masterplanung schlug eine städtebauliche Verdichtung für das Umfeld der Stadthalle vor. Entsprechend wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1999 ein Baufeld nördlich der Stadthalle planungsrechtlich geschaffen. Im Rahmen des betreffenden Änderungsverfahrens ist bereits auf die Notwendigkeit der Verlegung der entsprechenden Leitungen hingewiesen und auch eine entsprechende Kostenschätzung vorgelegt worden.

Aus heutiger Sicht stellt sich die Kostensituation wie folgt dar: der finanziell größte Aufwand entsteht durch die Notwendigkeit, die Stellplatzanlage östlich des Hotels zu verändern: Zur Schaffung des Baufeldes ist hier die Verlegung der Zufahrt und die Umgestaltung der Stellplatzflächen notwendig. Die Stadt Rheine ist durch eine Baulast verpflichtet, dem Hotel 25 Stellplätze zur Verfügung zu stellen, deshalb ist die Stadt auch für entsprechenden Maßnahmen kostenpflichtig. Zusätzlich sind an der Tiefgarage Änderungen erforderlich, wie etwa die Verlegung von Lüftungsschächten. Nach einer Kostenschätzung eines externen Büros aus dem Jahre 2002 ergeben sich – unter Einbeziehung der zwischenzeitlich erfolgten Erhöhung der Mehrwertsteuer – für diese Maßnahmen Kosten von insgesamt von 100.000 €. Hinzu kommt aus städtischer Sicht die Verlegung eines Mischwasserkanals (geschätzte Kosten: 35.000 €).

Die Stadtwerke haben in diesem Bereich zwei Leitungstrassen, die verlegt werden müssen: Eine Gas- und eine Wasserleitung. Im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplanes, in der diese Trassen erstmals überplant worden sind, haben die Stadtwerke darauf hingewiesen, dass diese Leitungen verlegt werden müssen und eine neue Trasse benötigt wird. Es wurde zum damaligen Zeitpunkt von Seiten der Stadtwerke keine Kostenübernahme durch die Stadt Rheine gefordert, eine zwischenzeitlich erfolgte Rücksprache mit den Stadtwerken ergab, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden kann, durch wen diese Kosten zu tragen sind bzw. ob eine Teilung der Kosten in Frage kommt. Konkret lässt sich diese Fragestellung erst klären, wenn der endgültige Entwurf für die Bebauungsplanänderung vorliegt und die Stadtwerke entsprechend an der

Planung beteiligt werden. Insgesamt beläuft sich deshalb die Kostenschätzung für die notwendigen Maßnahmen zur Schaffung des Baufeldes auf ca. 150.000 € unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen allgemeinen Preissteigerung.

Hinsichtlich der Diskussion um die Ansiedlung des Sporthauses Wehmeier ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der 4. Änderung ein Baufeld mit einer Grundfläche von 325 m<sup>2</sup> nördlich der Stadthalle planungsrechtlich gesichert worden ist. Es handelt sich dabei um eine Kerngebietsfläche, die hinsichtlich der Nutzung keine Einschränkungen enthält. Bei einer dreigeschossigen Bauweise wäre bei Verwirklichung der zurzeit rechtskräftigen Planung eine Verkaufsfläche – entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine – von insgesamt ca. 800 m<sup>2</sup> an dieser Stelle möglich.

Beim Sporthaus Wehmeier handelt es sich um einen örtlichen Anbieter, der lediglich seinen Standort – unter Vergrößerung der Verkaufsfläche auf mindestens 800 qm – verlagern möchte. Der bestehende Standort an der Antoniusstraße liegt außerhalb eines Grund- oder Nahversorgungszentrums der Stadt Rheine. Nach den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wäre der bestehende Standort aus heutiger Sicht nicht genehmigungsfähig, auch eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsstätte an der Antoniusstraße wäre planungsrechtlich problematisch. Der anvisierte neue Standort im Bereich Stadthalle/eec liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt mit der weiteren Einstufung als Neben- und Ergänzungslage. Vor diesem Hintergrund wird die Verlagerung eines ortsansässigen Anbieters mit einem bereits vorhandenen Kundenstamm in den Bereich nördlich der Stadthalle befürwortet. Aufgrund des bestehenden Kundenstammes kann die Verlagerung des Standortes dazu beitragen, den Bereich nördlich der Stadthalle/südlich des eec zu beleben und insgesamt die östliche Innenstadt als Einkaufsbereich stärken.

Um dem Sporthaus Wehmeier – entsprechend der unter Anlage 5 vorliegenden Stellungnahme des Büros Junker+Kruse – eine entsprechende Verlagerung an diesen Standort zu ermöglichen, wurde bei allen Entwürfen darauf geachtet, dass eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm möglich ist.

### **Vorschlag zum weiteren Vorgehen und zum zeitlichen Ablauf**

Die Verwaltung schlägt vor, die vorliegenden Entwürfe, die in Anlage 1 gegenübergestellt wurden und in den Anlagen 2-4 angefügt sind zur Kenntnis zu nehmen und eine weitere Bearbeitung zu ermöglichen.

Eine weitergehende Auswahl zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht empfohlen, da noch mehrere Fragestellungen offen sind, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Feuerwehrumfahrt zwischen eec und der Hotelerweiterungsfläche sowie zur Lage des zukünftigen „Platzteppichs“ zwischen Seniorenwohnanlage und Neubebauung, die durch Herr Stahl aktuell ausgearbeitet wird und ggf. eine Verschiebung des Baufensters ermöglicht.

Außerdem ist es wünschenswert, die vorgelegten Entwürfe in einer einheitlichen 3-D-Visualisierung unter Einbeziehung der Umgebung darzustellen, um deren Verträglichkeit mit der Masterplanung vom Atelier Fritschi Stahl Baum zu überprüfen. Eine entsprechende 3-D Grundlage, in welche die Entwürfe eingepflegt werden können, würde durch das Atelier Fritschi Stahl Baum kurzfristig erarbeitet werden.

Die erneute Vorstellung der Entwürfe und dann notwendige Auswahl eines Entwurfs sollte im letzten Stadtentwicklungsausschuss vor der Sommerpause erfolgen, um die projektbezogene Erarbeitung des Bebauungsplanänderungsentwurfs und der entsprechenden Beschlussfassung für August 2007 vorzusehen. Damit wäre noch immer ein zügiges vereinfachtes Verfahren gewährleistet, um parallel in die Verkaufsverhandlungen einzusteigen und durch entsprechende Bauverpflichtungen auch eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Dies sollte sich dann auch mit den vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Bauherren der Seniorenwohnanlage und der Herstellung des „Platzteppichs“ in Einklang bringen lassen.