

Vorlage Nr. 260/18

Betreff: **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208,**
Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine
 I. Grundsatzbeschluss
 II. Änderungsbeschluss
 III. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
 IV. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.06.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

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)		

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die Erweiterung des City-Club-Hotels ist bereits mehrfach in den Ratsgremien ausführlich erörtert worden. Auf die Wiedergabe der verschiedenen Diskussionsergebnisse wird an dieser Stelle verzichtet. Der letzte Planungsstand wurde im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des StUK am 25. 04. 2018 vorgestellt, aufbauend auf einem Änderungsantrag des vom Investor beauftragten Architekten vom 23. April 2018.

Das im Fachausschuss vorgestellte Konzept zur Erweiterung des cch ist auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine am 12. 10. 2017 erörtert worden. Die Mitglieder des Beirates haben insbesondere angeregt, die Staffelung des Gebäudes zur Ems hin an Hand eines Massenmodells zu klären. Es wurde empfohlen, das oberste Geschoss – Staffelgeschoss – auf die östliche Gebäudegrenze des bestehenden Hotelgebäudes zurückzunehmen. Mit dieser deutlichen Abstufung könnte das geplante Gebäude zur Ems hin höhenmäßig abgemildert werden und es könnte in der Höhe zwischen dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Gelände des eec und dem bestehenden cch vermitteln. Ein weiterer Diskussionspunkt war der Ersatz der zurzeit vorhandenen Aussichtsplattform am Rande des Kalkrückens im Bereich des Aufganges vom Timmermanufer zur Schotthockstraße. Die zurzeit vorhandene Platzsituation wird vollständig durch die projektierte Hotelerweiterung überplant. Hierzu hat der Gestaltungsbeirat verdeutlicht, dass er den Erhalt einer Aussichtsplattform – wenn auch verkleinert – an diesem historischen Standort für notwendig erachtet.

Am 5. Juni sind – aufbauend auf dem am 25. April 2018 vorgestellten Konzept – die Entwürfe der notwendigen Pläne, Begründungen und Gutachten für den Änderungsbeschluss von Seiten des Antragstellers vorgelegt worden. Diese Pläne wurden zwischen der Verwaltung und dem ausführenden Planungsbüro intensiv erörtert. Die als Ergebnis überarbeiteten Pläne sind am 19. Juni bei der Stadt Rheine eingegangen. Diese Pläne sollen nach Wunsch des Investors als Grundlage für den Änderungsbeschluss und den Beschluss zur Offenlage der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ dienen.

Die jetzt zur Beratung vorgelegten Pläne enthalten keine Vorgabe zum Zurückspringen des Staffelgeschosses. In dem Antragschreiben vom 23. April wird seitens des Antragstellers ausführlich begründet, warum auf ein weiteres Abstufen verzichtet werden soll: insbesondere wird die gestalterische Trennung zwischen Alt- und Neubau erzielt durch die sich in gleicher Tiefe präsentierende Fassadenfläche.

Für den Ersatz der Aussichtsplattform wird ein Stadtbalkon vorgeschlagen (s. Begründung Seite 13). Die notwendige Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu dieser Maßnahme wurde vom Investor bis zur Vorlagenerstellung (20. Juni 2018) nicht vorgelegt. Eine Offenlage der Änderungsunterlagen soll erst nach Vorliegen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, um unüberwindbare Konflikte im Verfahren zu vermeiden. Sollte die Zustimmung bis zur Sitzung am 27. 06. 2018 vorliegen, wird im StUK hierüber informiert.

Im Ausschuss ist zu entscheiden, ob – abweichend von der Empfehlung des Gestaltungsbeirates – auf ein deutliches Zurückspringen des Staffelgeschosses zur Einbindung des Neubauprojektes in die architektonische Situation entlang der Emsfurt verzichtet werden kann. Hierzu sind unter dem Punkt Grundsatzbeschluss zwei Alternativen formuliert.

Aufgrund der Vorbereitung der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich (zentraler Innenstadtbereich) wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung oder Berichtigung des vorbereitenden Bauleitplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Die Stadt Rheine verzichtet auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da die entsprechenden Kosten in die Kaufpreisbildung für den Verkauf der städtischen Flächen im Änderungsbereich eingehen.

Als Anlage 1 ist der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 vom 23. April 2018 beigelegt, die vorgelegten Planungen für die Erweiterung des cch finden sich in der Anlage 2.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 5) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 6) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 3 und 4; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Als weitere ergänzenden Unterlagen sind beigelegt:

Anlage 7: Umweltplanerischer Fachbeitrag

Anlage 8: Artenschutzbeitrag

Anlage 9: Allg. FFH-Verträglichkeitsstudie des Einzelfalles nach § 34 BNatSchG

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Grundsatzbeschluss

I. 1 Alternative A: Verzicht auf weiteres Zurückspringen des Staffelgeschosses

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ zur Kenntnis und stimmt dem Antrag vom Grundsatz her zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitung des Änderungsverfahrens entsprechend den Beschlüssen unter II. – IV und den vorgelegten Unterlagen durchzuführen. Der Start der Offenlage erfolgt erst nach Vorlage der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zum geplanten Stadtbalkon.

I. 2 Alternative B: Einplanung weiteres Zurückspringen des Staffelgeschosses

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ zur Kenntnis und stimmt dem Antrag vom Grundsatz her zu mit der Auflage, das weitere Zurückspringen eines möglichen Staffelgeschosses bis zur vom Gestaltungsbeirat empfohlenen Linie in die Planunterlagen einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den entsprechend korrigierten Unterlagen die Einleitung des Änderungsverfahrens gem. den Beschlüssen unter II. - IV durchzuführen. Der Start der Offenlage erfolgt erst nach Vorlage der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zum geplanten Stadtbalkon.

II. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1052, durch die Nordseite der Schotthockstraße (Flurstück 695),
- im Osten: durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 787 in nördlicher Richtung das Flurstück 695 (Schotthockstraße) durchschneidend bis zur Nordseite der Schotthockstraße, durch die östliche Grenze des Flurstücks 787, durch eine Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 787 in südlicher Richtung das Flurstück 795 durchschneidend,
- im Süden: durch eine Parallele im Abstand von ca. 8,00 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 787 das Flurstück 795 durchschneidend, durch eine Parallele im Abstand von ca. 9,00 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 684 und deren Verlängerung in westlicher Richtung die Flurstücke 684 und 795 durchschneidend,
- im Westen: durch eine Parallele im Abstand von ca. 7,00 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 684 in nördlicher Richtung bis zur Nordseite des Flurstücks 1052 die Flurstücke 795 und 695 (Schotthockstraße) durchschneidend.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

III. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB kann diese Bauleitplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Demnach wird die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) zu verzichten, hier angewendet; dies gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

IV. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.