

Vorlage Nr. 111/08

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,**
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	27.02.2008	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

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 Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer _____ der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	<input type="checkbox"/> keine €	

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:

Anlass der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld/Münsterstraße zu einem Wohn- und Geschäftsviertel mit dem Schwerpunkt Einzelhandel. Der Änderungsbereich bezieht sich auf den Teil des Bebauungsplanes Nr. 10 h, der durch die Emsstraße, das Kettelerufer, den Kardinal-Galen-Ring und die Münsterstraße begrenzt wird und die Straßen Hohe Lucht, Katthagen und Im Coesfeld einbezieht.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Nordseite der Emsstraße,
im Osten: durch die Ostseite des Kettelerufers,
im Süden: durch Südseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die Westseite der Münsterstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan zur Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 10 h hat im Jahre 1976 Rechtskraft erlangt. Er bildete die Grundlage für die Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im gesamten Quartier. Insbesondere durch die Neutrassierung der Kolpingstraße und des „Katthagen“ wurden die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, im Bereich des Baublockes „W“ entstanden die Woolworth-Tiefgarage und eine oberirdische Stellplatzanlage als zentrales Element der Parkraumbereitstellung. Der Bebauungsplan lieferte zusätzlich die rechtliche Grundlage zum Bau der Hochwasserschutzmauer entlang der Ems. Der Bau der Hochwasserschutzmauer zwischen der Emsmühle im Norden und der Ludgeribrücke im Süden war Voraussetzung zur Neufestsetzung der Hochwassergrenze. Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen hätten alle Bereiche, die innerhalb des natürlichen Hochwasserbereiches liegen, baulich nicht mehr genutzt werden dürfen.

Neben den Verkehrsbeziehungen und dem Hochwasserschutz sollte der Bebauungsplan Nr. 10 h auch die Vorgaben für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Geltungsbereiches bieten. Für den westlichen Teilbereich ist die-

se Vorgaben auch erfüllt worden u.a. durch die Anlage des Innenhofes „W“ mit dem Neubau des Woolworth-Gebäudes.

Die städtebauliche Ordnung und Neustrukturierung ist jedoch für den Baublock zwischen Münsterstraße, Emsstraße, Kettelerufer und Kardinal-Galen-Ring bis zum heutigen Tage nicht vollzogen worden. Vielmehr hat sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Gesamtsituation deutlich verschlechtert: Trotz mehrfacher städtebaulicher Entwürfe und entsprechender Änderungen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Neubebauung des Grundstücks Im Coesfeld 12 („Remember“) unter Einbeziehung der angrenzenden, freigelegten Grundstücke nicht erfolgt. Das Grundstück des ehemaligen Paulushauses ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude nicht mehr neu bebaut worden, das betreffende Areal wird weit unter seiner eigentlichen Bedeutung für die Umgebung gegenwärtig als Stellplatzanlage genutzt. Die Fläche im Eckbereich „Im Coesfeld“ (vormals Tapeten Lammers) ist nach Abräumung der Gebäude keiner neuen Nutzung zugeführt worden und stellt sich gegenwärtig als ungepflegte Brache dar. Auch für dieses Grundstück sind mehrfach städtebauliche Studien für eine Neubebauung erarbeitet worden, die z.T. auch durch Änderung der verbindlichen Bauleitplanung einer Realisierung näher gebracht werden sollten. Eine Umsetzung dieser Konzepte ist jedoch bisher nicht erfolgt. In die Reihe der freigelegten Grundstücke ohne eine neue bauliche Nutzung ist noch das Grundstück Münsterstraße 41 (vormals Gaststätte „Spökenkieker“) einzureihen. Das betreffende Areal wird im Sommer lediglich als Biergarten des angrenzenden Restaurants genutzt und stellt sich daher im baulichen Kontext der Münsterstraße als Bruch dar.

Neben diesen ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen im Änderungsbereich weisen einzelne Gebäude im Änderungsbereich Grundrisse auf, die eine Vermarktung der erdgeschossigen Ladenlokale erschweren. Hier ist insbesondere das Gebäude Münsterstraße 23/25 zu nennen (vormals Diskothek „Tenne“), das seit mehreren Monaten leer steht und eine deutliche Unterbrechung in der geschäftlichen Nutzung der Münsterstraße darstellt. Auch das Grundstück Münsterstraße 29 („Stadtschuster“) bietet aufgrund seines sehr schmalen Zuschnittes keine Zukunftsperspektive hinsichtlich einer adäquaten Nutzung. Mit seiner eingeschossigen Bebauung stellt es darüber hinaus auch einen städtebaulich-architektonischen Fremdkörper auf der Ostseite der Münsterstraße dar.

Die aufgezeigten städtebaulich-architektonischen und funktionalen Mängel lassen sich nur schwer durch die Maßnahmen einzelner Grundstücks-/ Gebäudeeigentümer lösen. Es ist vielmehr notwendig, für das Quartier „Im Coesfeld“ nach einer ganzheitlichen Lösung zu suchen. Im Jahr 2007 sollte deshalb die ISG „Münstertor“ gegründet und ein städtebaulicher Wettbewerb vorbereitet werden. Die Gründung der Immobilien- und Standortgemeinschaft erfolgte jedoch nicht, die Durchführung eines Wettbewerbes wurde ausgesetzt, da sich zwischen März und August 2007 unabhängig voneinander drei Projektentwickler bei der Stadt Rheine gemeldet haben, die das gesamte Quartier städtebaulich-funktional aufwerten wollten.

Mit den drei Gruppierungen sind seitens der Stadt Rheine zahlreiche Gespräche geführt und Konzepte erörtert worden; letztendlich sind die Konzepte sowohl der Politik und auch bereits der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Als vorläufigen Abschluss dieser Planungen hat der Rat in seiner Sitzung am 11.12.2007 beschlos-

sen, mit einem der drei Projektentwicklern – Multi Development – eine Kooperationsvereinbarung auszuarbeiten und abzuschließen, um eine Vertiefung der Planungen unter Einbeziehung der vom Büro Junker + Kruse abgegebenen Stellungnahme zu erarbeiten. Das bisher von Multi Development erarbeitete Konzept „Münstertor-Platz“ ist als offene zweigeschossige Einkaufsgalerie mit ca. 9.000 m² Verkaufsfläche konzipiert. Neben einem großflächigen Ankerbetrieb sollen überwiegend kleinere, marktgängige Einzelhandelsnutzungen entstehen. Die Obergeschosse werden durch Dienstleister genutzt und in einem zweiten, etwas abgesetzten Baukörper an der Ems sind Wohnungen projektiert. Die Einzelhandelsnutzungen sind konzentriert in zweigeschossigen Baukörpern angeordnet. Die Wegeführung orientiert sich am Stadtgrundriss. An zentraler Stelle des Projektes findet sich ein arkadengesäumter Platz, der dem Projekt seinen Namen gibt. Von diesem Zentrum aus erfolgt auch eine Anbindung an die Ems.

Generell soll durch die Projektentwicklung der städtebaulich und funktional mindergenutzte Bereich „Im Coesfeld“ eine nachhaltige Stärkung erfahren und gleichzeitig die gesamte Rheiner Innenstadt attraktivieren. Dabei steht die Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers, das sich auf den Ort einlässt und konsequent nach außen öffnet, im Vordergrund. Im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen und funktionalen Integration sollen Architektur, Wohnen, Verkaufs- und Büroflächen sowie der Branchenmix optimal auf die lokale Situation zugeschnitten werden. Die Aufwertung des Quartiers soll auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen, ohne dabei unerwünschte Verlagerungen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen.

Die Realisierung dieser Ziele setzt voraus, dass der Projektentwickler in der notwendigen Ruhe und mit entsprechender Unterstützung bzw. in Abstimmung mit der Stadt Rheine sein Vorhaben präzisieren kann. Um diesen Prozess zu unterstützen und positiv zu begleiten, wird vorgeschlagen für das Quartier „Im Coesfeld“ die Änderung des Bebauungsplanes zu beschließen. Ergänzt werden soll dieser Schritt durch den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und den Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Mit diesem Maßnahmenkatalog wird sichergestellt, dass eine Weiterbearbeitung der Projektidee „Münstertor-Platz“ ohne Störungen durch z. B. zwischenzeitlich vorgenommene Veränderungen an Gebäuden, die der angedachten Idee widersprechen, erfolgen kann. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden aus spekulativen Gründen kann so verhindert bzw. erschwert werden.

Der Beschluss über das Änderungsverfahren dokumentiert insgesamt den Willen des Rates der Stadt Rheine, den Bereich „Im Coesfeld“ zu beleben und ihn einer Nutzung zuzuführen, der seiner Lage im Stadtgebiet entspricht. Das Konzept des „Münstertor-Platzes“ wird als städtebauliche Maßnahme zur Realisierung dieses Zieles angesehen. Im Rahmen des durchzuführenden Änderungsverfahrens werden sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen erwartet bzw. eingeholt. Die Stellungnahmen können ggf. dazu führen, dass die Inhalte des Konzeptes „Münstertor-Platz“ gegenüber dem jetzigen Verfahrensstand stark verändert werden, auch eine Aufgabelung des Gesamtkonzeptes ist nicht auszuschließen. Der Änderungsbeschluss dokumentiert lediglich die Ernsthaftigkeit, mit der der Rat der Stadt Rheine die Projektentwicklung begleitet, präjudiziert jedoch nicht den Abschluss des Bauleitplanverfahrens, vielmehr kann sich im Laufe des Änderungsverfahrens auch die

Konsequenz zur Einstellung des Verfahrens ergeben. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, gegenwärtig nur der Änderungsbeschluss zu fassen. Der Beschluss zur Bürgerbeteiligung soll erst nach Vorliegen der vertieften Entwicklungsstudie und deren positiven Beratung in den politischen Gremien erfolgen. Sofern hier kein Ergebnis gefunden wird, würde das Änderungsverfahren nicht fortgesetzt.