

Vorlage Nr. 460/09

Betreff: **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.208,**
Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	18.11.2009	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schütte				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Leitprojekt 10, Vitale Innenstadt

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:

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 bezieht sich auf zwei Inhalte. Zum einen soll die Nutzung von zurzeit öffentlichen Grünflächen südlich des City-Club-Hotels als Außengastronomie/Biergarten vorbereitet werden. Zum anderen soll durch das Bauleitplanverfahren die Bebauung der Fläche südlich des eec nördlich der Stadthalle entsprechend der Planung „Möller“ geändert werden (das zurzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Baufeld wurde im Rahmen der 4. Änderung 1999 planungsrechtlich gesichert).

City-Club-Hotel/Außengastronomie:

Seitens des Betreibers des Hotels ist der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, südwestlich des Gebäudes im Bereich des Frühstücksraumes eine Außengastronomie einzurichten. Zur Belebung des Emsufers mit einer attraktiven Außengastronomie mit Emsblick soll diesem Wunsch entsprochen werden. Die Anlage einer Außenterrasse scheitert gegenwärtig auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die entsprechende Fläche im Umfeld des sog. Kalkrückens als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Zur Vorbereitung der Bebauungsplanänderung hat es bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt und Vertretern der Stadt Rheine gegeben. Zusätzlich ist das Büro FSWLA, Düsseldorf mit der Erstellung eines Entwurfes zur Emsufergestaltung im angesprochenen Bereich beauftragt worden.

Die bisher vorliegenden Ergebnisse des Abstimmungsprozesses sind in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung eingeflossen: Der vom Büro FSWLA entwickelte Vorschlag für die Abmessung der Außenterrasse ist gemäß den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde auf einen Abstand von bisher 9,00 m zwischen Außenkante Terrasse und Hotelgebäude auf 7,00 m eingekürzt worden. Die verbleibende Fläche ist im Änderungsentwurf als nicht überbaubare Kerngebietsfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Anlage einer Terrasse möglich, da jedoch eine Ausweisung als überbaubare Fläche nicht erfolgt, ist eine Bebauung z.B. mit einem Wintergarten grundsätzlich ausgeschlossen.

Die weiteren Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde – Bepflanzungsvorgaben zwischen Außenterrasse und Emsufer, Abstimmung der Bepflanzung mit Herrn Grenzhäuser, NABU – sind nicht relevant als Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

Bebauung südlich eec/nördlich Stadthalle (Bauvorhaben Möller)

Baukörper

Das Bauvorhaben Möller im Änderungsbereich verfügt bereits über eine lange Vorgeschichte, die hier nicht im Detail wiedergegeben werden soll. Das Ergebnis des Abstimmungsprozesses zwischen allen Beteiligten (Ratsgremien, Gestaltungsbeirat, Verwaltung und Investor/Bauherren und Betreiber des City-Club-Hotels) war ein Gebäudeentwurf vom Juni 2009, der der Vorlage beifügt ist.

Aufgrund der Nähe zum City-Club-Hotel und der noch ausstehenden Umsetzung einer Erweiterung der Hotelkapazität, der Überplanung von Flächen, die eigentumsmäßig zum City-Club-Hotel gehören, und aus der Verpflichtung der Stadt

Rheine dem City-Club-Hotel 25 Stellplätze zur Verfügung zu stellen, ist eine Abstimmung des Bauvorhabens „Möller“ mit dem Hotelbetreiber notwendig. Die ursprünglich mündlich gegebene Zustimmung des Betreibers zur Planung von Juni 2009 wurde schriftlich nicht bestätigt, vielmehr erfolgte eine zweiseitige Abstimmung zwischen Hotelbetreiber und Investor für das projektierte Gebäude. Insbesondere wurde eine Einkürzung des Gebäudes und die Anlage von Stellplätzen auf der entstehenden Freifläche abgestimmt (s. Anlage Planung mit 01. 09. 2009). Diese Planung wurde seitens der Verwaltung im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Stellplatzanlage an dieser städtebaulich sensiblen Stelle wurde als völlig unakzeptabel angesehen. Im Beirat wurde angeregt, diesen Bereich in die Planung für das Emsufer einzubeziehen.

Leitungstrassen/Kosten der Verlegung

Bereits durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 ist in der Blickachse der Bülstiege südlich des eec/nördlich der Stadthalle ein Baufeld planungsrechtlich gesichert worden. Die in diesem Bereich liegenden Leitungen sind zu verlegen. Die Kosten für die Verlegung wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens aus dem Jahre 1999 auf insgesamt 350.000 DM geschätzt (Verlegung Gas- und Stromleitung: 40.000 DM, Verlegung städtischer Abwasserkanal: 70.000 DM, Um-/Ausbau des Hotelparkplatzes/Zufahrt, Umbaumaßnahmen an der Tiefgarage: 240.000 DM).

Gegenwärtig wird an einer Aktualisierung dieser Kosten gearbeitet.

Weiteres Verfahren

Durch den Beschluss zum Start des 8. Änderungsverfahrens soll die generelle Bereitschaft des Rates bzw. seiner Gremien signalisiert werden, die angesprochenen Vorhaben aus städtebaulich-funktionaler Sicht planungsrechtlich abzusichern. Auf Grundlage dieses Beschlusses soll eine vorgezogene Beteiligung der Bürger und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um mögliche Anregungen für das weitere Aufstellungsverfahren zu erhalten.

Parallel zu diesem Verfahrensschritt sind die bisher noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen weiter zu führen und abzuschließen.

Insbesondere ist eine Abstimmung über die Gestalt des projektierten Gebäudes südlich des eec/nördlich der Stadthalle zwischen dem Investor für das Gebäude und dem Betreiber des City-Club-Hotels notwendig. Dabei sollten jedoch auch städtebaulich-architektonische Vorstellungen Berücksichtigung finden.

Als weiterer Schritt sind – aufbauend auf der noch abzuschließenden Kostermittlung für die Verlegung der Leitungen und der Umbaumaßnahmen an der Tiefgarage/Stellplatzanlage – Verhandlungen mit dem Erwerber des Grundstücks über die Kostenübernahme aufzunehmen.

Die Stadt Rheine verzichtet auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen und diese den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 783, Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 783 und 671 Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt,
- im Süden: durch die nördliche Seite der Straße „Timmermanufer“,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1055 und 1126, durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1126 in südlicher Richtung bis zur nördlichen Seite der Straße „Timmermanufer“.

Sämtliche Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im (Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", 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 in der Presse 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.