

Niederschrift STEWA/040/2008

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 16.04.2008

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:05 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter CDU Ratsmitglied

Mitglieder:

Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Sachkundige Bürgerin
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied
Herr Dr. Peter Lüttmann	parteilos	Sachkundiger Bürger
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinz Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Frau Annette Tombült	CDU	Ratsmitglied
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

beratende Mitglieder:

Herr Rüdiger Verlage Sachkundiger Einwohner
für den Beirat für Men-
schen mit Behinderung

Vertreter:

Herr Johannes Havers	CDU	Ratsmitglied für RM Bögge
Herr Johannes Willems	FDP	Ratsmitglied für SB Nie- hoff

Gäste:

Herr Hans-Joachim Hamerla	ASS Düsseldorf
Herr Jens Ebener	ASS Düsseldorf
Herr Dr. Janning	
Herr Dr. Manfred Janssen	Geschäftsführer EWG

Verwaltung:

Herr Jan Kuhlmann	Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Frau Michaela Gellenbeck	Produktverantwortliche Stadtplanung
Herr Hans-Jürgen Gawollek	Controller FB 5
Herr André Löckener	TBR
Frau Anke Fischer	Schriftführerin

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 39 über die öffentliche Sitzung am 02.04.2008

Herr Dewenter weist darauf hin, dass unter TOP 12 Anfragen und Anregungen die Darstellung zum Ausbau der Hünenborgstraße nicht korrekt seien.

Herr Schröder antwortet, dass er im Nichtöffentlichen Teil den Punkt richtig stellen werde.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 02.04.2008 gefassten Beschlüsse

Es liegen weder Informationen noch Eingaben vor.

3. Entwicklung "Rheine R"

I. Vorstellung der Planvarianten

II. Entscheidung für das "Städtebauliche Konzept" als Grundlage für die bauleitplanerische Weiterbearbeitung

III. Zeitplan

Vorlage: 188/08

I/A/0494

Herr Dewenter begrüßt Herrn Hamerla und erteilt ihm das Wort.

Herr Hamerla erläutert anhand einer Powerpoint Präsentation die Planvarianten für „Rheine R“.

Herr Dewenter bedankt sich für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Herr Grawe fragt nach, ob die Planungen für das Regenrückhaltebecken im Bezug auf das Biotop vor Ort mit dem NABU abgestimmt wurden. Weiter fragt er nach, ob es Alternativen für das Regenrückhaltebecken gebe.

Herr Niehues bedankt sich bei Herrn Hamerla, macht aber deutlich, dass das Planungsbüro nur eine Dienstleiterfunktion für die EWG habe, während die Verantwortung für die Vermarktung weiterhin bei der EWG liege.

Herr Niehues führt aus, dass die CDU nur dem Erwerb derjenigen Flächen zustimmen werde, die zwingend notwendig für den Bau des Regenrückhaltebeckens seien. Bezugnehmend auf die südliche Fläche hinter dem Lockschuppen macht Herr Niehues deutlich, dass die Stadt keine weiteren Flächen ankaufen, überplanen noch geschenkt haben möchte.

Weiterhin spricht er sich gegen eine zwingende 2-Geschossige-Bauweise an der Allee aus. Rheinenser Handwerker, die sich an der Allee ansiedeln könnten, benötigen in der Regel keine 2-Geschossigen Bauten.

Er führt weiter aus, dass der Zeitplan nicht den Vorstellungen der CDU entspreche. Nach den Vorstellungen der CDU-Fraktion sollte noch vor der Sommerpause der Öffentlichkeitsbeschluss gefasst werden, damit nach der Sommerpause bereits der Aufstellungs- + Bürgerbeteiligungsbeschluss gefasst werden kann.

Herr Löcken schließt sich dem Wunsch der CDU an, den Zeitplan zu straffen. Die Gewerbeflächen seien in Rheine ein knappes Gut, so dass die Erschließung von Rheine R so schnell wie möglich erfolgen solle. Ebenso will die SPD keine Festlegung der Geschossigkeit der Gebäude. Besonders für die Handwerker aus Mesum und Hauenhorst müsse Flexibilität bewahrt werden.

Dem Ablaufberg bis zur neuen Querspange kann die SPD zustimmen, jedoch nicht dem geplanten Aussichtsturm.

Herr Willems fragt nach, wie die angesetzten 10 Mio. Euro für den Bau der Querspange finanziert werden soll, insbesondere ob die Stadt Landeszuschüsse für den Bau bekommen werde?

Herr Grawe führt aus, dass die Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN grundsätzlich den Ausführungen zustimmen. Nach wie vor bedenklich halte er den Bau des Regenrückhaltebeckens. Um Konflikte mit dem NABU zu vermeiden, schlägt er ein Ortstermin mit den Verantwortlichen zur Klärung von Detailfragen vor.

Herr Hamerla regt an, dass an besonderen Stellen qualitativ hochwertige Bauweisen von Vorteil seien. Die Allee könnte als Aushängeschild dienen. Er schlägt vor, grundsätzlich an der 2-Geschossigkeit festzuhalten, nur im begründeten Einzelfall eine 1-Geschossige Bauweise zu genehmigen.

Er führt weiter aus, dass die vom Planungsbüro erstellten Materialien, die zur Vermarktung der Grundstücke dienen, förderungsfähig seien. Die Inhalte werden mit der EWG gemeinsam erarbeitet.

Herr Hamerla erläutert, dass der südliche Bereich nach Möglichkeit in die Natur-Stiftung der unteren Landschaftsbehörde übergehen solle. Die notwendigen Flächen für den Bau des Regenrückhaltebeckens seien bereits vorhanden. Er führt weiter aus, dass verschiedene Möglichkeiten für den Bau des Regenrückhaltebeckens durchgeplant wurden. Die in der Vorlage vorgeschlagene Alternative sei die sinnvollste.

Herr Schröer ergänzt, dass die geplante Lage des Regenrückhaltebeckens mit allen Beteiligten abgesprachen wurde. Der Kreis Steinfurt habe diesem Kompromiss bereits zugestimmt.

Herr Dr. Janning gibt zu bedenken, dass bei der Frage nach dem Grunderwerb der südlichen Fläche die Chancen und Risiken genau abgewogen werden müssen. Bereits im Aufstellungsbeschluss muss das zukünftige Plangebiet bestimmt werden. Die Stadt Rheine könne besser einen größeren Geltungsbereich bestimmen und diesen später zurückbauen.

Herr Hamerla erläutert noch mal die Vor- und Nachteile des Ablaufberges. Besonders weist er darauf hin, dass bei den Baumaßnahmen enorme Erdmassen verplant werden müssen. Hierfür gebe es zwei Lösungen. Zum einen die kostenintensive Entsorgung der Erdmassen, zum anderen die Aufbringung der Erdmassen auf dem Ablaufberg. Er gibt zu bedenken, dass der Radweg an dem Ablaufberg vorbeigeführt werde, und dieser in den regionalen Radweg integriert werden könnte.

Herr Schröer erläutert, dass der Bau der Querspange ca. 5,5 Mio. Euro kosten werde. Der Bau der K 66 N sei eine Kreismaßnahme. Der Anteil der Stadt Rheine

sei im I-Programm eingestellt. Ferner gehe man davon aus, dass das Projekt nach GVFG gefördert werde.

Herr Winnemöller gibt zu bedenken, dass für die Gewerbeflächen Gleise zum Abtransport von Gütern benötigt werden. Insbesondere das GVZ benötige Ausziehgleise für längere Güterzüge.

Herr Hamerla antwortet, dass bestehende Gleise genutzt werden sollen. Im B-Plan werde berücksichtigt, dass Stammgleise vorgehalten werden, sofern sich Betriebe dort ansiedeln, die Gleise nutzen möchten.

Herr Janssen gibt zu bedenken, dass bahnahe Nutzung mit Zurückhaltung gefördert werden sollte. Eine wirtschaftliche Nutzung von Bahngleisen sei nicht immer gegeben.

Herr Winkelhaus möchte wissen, ob es zulässig sei auf dem Ablaufberg Sandmassen aufzubringen, da im südlichen Bereich bereits das Naturschutzgebiet beginne.

Herr Hamerla betont, dass die Lage dort genau untersucht wurde und die überschüssigen Erdmassen durchaus auf dem Ablaufberg aufgebracht werden können.

Herr Niehues fragt nach, ob der Aufstellungsbeschluss und der Bürgerbeteiligungsbeschluss möglichst zeitnah entsprechend der Zeitvorstellungen der CDU kommen werde.

Herr Kuhlmann antwortet, dass die Stadt Rheine bei der Aufstellung der Vorlagen auf die Zusammenarbeit mit Dritten angewiesen sei. Eine Aufstellung von der Sommerpause sei nicht möglich.

Beschluss:

II. Entscheidung für das „städtebauliche Konzept“ als Grundlage für die bauleitplanerische Weiterbearbeitung

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass das „städtebauliche Konzept“ (s. Anlage 3) als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Aktivierung des Standortes „Rheine R“ dient. Sie bildet die Basis für die verbindliche Bauleitplanung.

III. Realisierungskonzept/Zeitplan

Ein Realisierungskonzept stellt das Verbindungsglied zwischen den städtebaulichen Planungen und der Vermarktung des Innovationsstandortes Lindenstraße sowie des Gewerbeparks Rheine "R" dar. Es führt die Zielvorstellungen für die Entwicklung der beiden Gebiete über in die letzte Stufe vor der Umsetzung. Es konkretisiert die (dann beschlossenen) Planungen, visualisiert die Perspektiven der Gebiete und soll dadurch Bilder vermitteln für die Maßnahmen im öffentlichen Raum, aber noch mehr, für die an einer Ansiedlung interessierten Unternehmen.

Es dient somit der Motivation und der Qualitätssicherung und bildet eine wertvolle Grundlage für die Akquisition.

Die aufzustellenden Bebauungspläne sollen das Ortsrecht für die Realisierung der beiden Gebiete schaffen. Eine dezidierte Fortschreibung der Planungsinhalte im Detail in ihnen wird jedoch nicht vorgeschlagen. Vielmehr sollen sie lediglich den Rahmen für die wichtigsten städtebaulichen und gestalterischen Zielvorgaben, wie die grundsätzlichen Nutzungsarten, die Begleitung der öffentlichen Straßen durch eine stabile Bebauung, die Höhe und die Dachformen der Gebäude, die Gestaltung der zum Straßenraum orientierten Vorzonen u.s.w., liefern. Hierdurch kann die notwendige Flexibilität für die Vermarktung der Gebiete geschaffen werden. Flexibilität bedeutet jedoch nicht eine Offenheit der Vorgaben, die zur Beliebigkeit bei der späteren Präsentation der Gewerbestandorte führen kann. Genau diese Brücke soll das Realisierungskonzept schlagen.

Das Realisierungskonzept wird

- die Standortvorteile und spezifischen Voraussetzungen und Chancen der beiden Gebiete herausstellen,
- das Nutzungsspektrum aufzeigen,
- die Grundstücksgrößen und - zuschnitte in der gesamten zu vermarktenden Bandbreite verdeutlichen, ohne dass Restgrundstücke entstehen,
- auf die spezifischen Grundstücksvoraussetzungen wie Höhenlage, Zufahrten usw. eingehen und
- die wichtigsten Gestaltungsmerkmale sowohl für die Hochbauten als auch die Freiräume benennen und anhand von Beispielen visualisieren.

Das Realisierungskonzept soll von den Gremien des Rates beschlossen werden als Vorgabe und Orientierungshilfe für die Vermarktung. Die gemeinsam mit den Ansiedlungswilligen gefundenen Lösungen sollen dann Bestandteil der abzuschließenden Kaufverträge werden.

Durch diese Vorgehensweise können einerseits die angestrebte Flexibilität und andererseits die notwendige Qualitätssicherung im Sinne der nachhaltigen Entwicklung der beiden Gebiete und der zu tätigenden privaten Investitionen gewährleistet werden.

Darüber hinaus wird das Realisierungskonzept Vorschläge zur Vermarktung, unter Beachtung der Besonderheiten der Teilgebiete (Entree/Bahnhofsausgang West und südlich angrenzendes Areal im Innovationsstandort Lindenstraße (IV. Quadrant) sowie nördliches und südliches Gebiet im Gewerbepark Rheine "R"), unterbreiten.

Das Realisierungskonzept wird als Bestandteil der Projektsteuerung in enger Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft für Rheine mbH und dem Planungsbüro erstellt und den Gremien des Rats der Stadt Rheine zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der ausgewählten Variante ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine und die Aufstellung eines Bau-

ungsplanes erforderlich. Die beiden Bauleitplanverfahren sollen zeitlich parallel bearbeitet werden.

Das weitere Verfahren orientiert sich am nachfolgenden Zeitplan:

Änderungs-/Aufstellungsbeschluss:	24. September 2008
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	Mitte Oktober–Mitte November 2008
Bearbeitung der Anregungen/Erarbeitung der Sitzungsvorlagen für die Offenlage:	Januar 2009 – April 2009
Beschluss der Offenlagen:	Mai 2009
Durchführung der Offenlagen:	Juni 2009
Bearbeitung der Anregungen/Erarbeitung der Sitzungsvorlagen für den Feststellungs-/Satzungsbeschluss 2009:	August 2009 – Oktober 2009
Feststellungs-/Satzungsbeschluss:	November 2009

Die Einhaltung des Zeitplanes setzt voraus, dass alle notwendigen Gutachten - insbesondere Lärmgutachten und Umweltbericht – rechtzeitig vorliegen und während des Aufstellungsverfahrens keine besonderen Schwierigkeiten auftreten.

Hinweis: In Session ist zur weiteren Vertiefung eine ausführliche Darstellung der städtebaulichen Konzepte als Anlage 7: „städtebauliche Konzepte IV. Quadrant und Rheine R“ eingestellt. Die Datei umfasst 25 MB bzw. 74 Seiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei einer Enthaltung

4. Entwicklung "IV. Quadrant"
I. Vorstellung der Planvarianten
II. Entscheidung für das "Städtebauliche Konzept" als Grundlage für die bauleitplanerische Weiterbearbeitung
III. Zeitplan
Vorlage: 189/08

Herr Hamerla erläutert anhand einer Powerpoint Präsentation die Planvarianten für den IV. Quadranten und das Realisierungskonzept.

Herr Dewenter bedankt sich für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Herr Niehues erklärt, dass die CDU-Fraktion grundsätzlich den Planungen zustimme. Anmerkungen möchte er zu folgenden Punkten machen.

- Die CDU-Fraktion wünscht eine klare Ausweisung der Bebauungsmerkmale im B-Plan.
- Im Bereich der Triebhalle soll keine öffentliche Nutzung geplant werden. Diese muss Privat bleiben.
- Der Baustoffhandel im südlichen Bereich hat Bestandsschutz. Dortige Planungen sollten mit dem Eigentümer besprochen werden.

Herr Löcken erklärt, dass auch die SPD-Fraktion die Planungen für gelungen halte. Nachzudenken sei noch über die Festlegung der Geschossigkeit für die geplanten Bauten. Hier sollte die Verwaltung flexibel bleiben. Herr Löcken führt weiter aus, dass auch die SPD für eine Privatisierung des Lockschuppens sei.

Herr Grawe schließt sich den Ausführungen von Herrn Niehues und Herrn Löcken an. Besonders hervorheben möchte er die gelungene Planung der Radwegführung.

Herr Dewenter fasst noch mal zusammen, dass insbesondere bei der Frage nach der Geschossigkeit für die zukünftigen Bauten, die Verwaltung flexibel bleiben soll. Er erklärt weiter, dass für die zukünftigen Interessenten kein Bauzwang für eine Tiefgarage auferlegt werden solle.

Herr Hamerla greift die Anregungen auf und erklärt, dass bei den Planungen analog zu den anderen Bauten an der Lindenstraße eine 2-Geschossigkeit vorgeschlagen wurde. Selbstverständlich könne an dieser Stelle flexibel verfahren werden. Es sollte allerdings darauf geachtet werden, dass trotz der Flexibilität keine Beliebigkeit bei den Bauten auftreten. Die zukünftigen Bauten müssten miteinander harmonisieren können. Die Bildvorschläge vom Planungsbüro sollen Anregungen für Interessenten sein, die noch keine genaue Vorstellung von den Baumöglichkeiten haben.

Herr Dewenter fragt nach, ob die Stadt Vorhabenträger für die Bohrpfahlwand sein soll.

Herr Hamerla antwortet, dass es von Vorteil sei, wenn der Ausschuss hierüber einen Beschluss fassen könne.

Herr Dewenter formuliert einen Beschluss und lässt darüber abstimmen.

Beschluss:

II. Entscheidung für das „städtebauliche Konzept“ als Grundlage für die bauleitplanerische Weiterbearbeitung

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass das „städtebauliche Konzept“ (s. Anlage 3) als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Revitalisierung des Bereiches „IV. Quadrant“ dient. Sie bildet die Basis für die verbindliche Bauleitplanung.

Erweiterter Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, beim Bau des Tunnels die Übernahme der Vorhabenträgerschaft für die Bohrpfahlwand, und verpflichtet sich die hierzu notwendigen Verträge zu schließen.

Hinweis: In Session ist zur weiteren Vertiefung eine ausführliche Darstellung der Städtebaulichen Konzepte als Anlage 10: „städtebauliche Konzepte für den IV. Quadranten und Rheine R“ eingestellt. Die Datei umfasst 25 MB bzw. 74 Seiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. **Bebauungsplan Nr. 306,
Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt
Rheine**
- I. **Aufhebung der Aufstellungs- und Öffentlichkeitsbeteiligungs-
beschlüsse**
 - II. **Beschluss zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens
Vorlage: 182/08**

II/B/2760

Beschluss:

I. Aufhebung der Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschlüsse

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hebt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306, Kennwort: „Wettringer Straße/Gronauer Straße“ und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13. Juni 2007 auf.

II. Beschluss zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306, Kennwort: „Wett-ringer Straße/Gronauer Straße wird nicht weitergeführt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. **4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.190, Kenn-wort: "Engernstraße, Teil B", der Stadt Rheine**
 - I. **Beratung der Stellungnahmen**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
 - II. **Beschluss/Abwägung des StewA**
 - III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**
Vorlage: 172/08

II/B/2800

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der § 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: " Engernstraße, Teil B ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

IV. Hinweis

Zur Offenlage beinhaltet der Änderungsentwurf folgende textliche Festsetzung:

Die Dachneigung von Garagen, Carports, Glasanbauten und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.

D.h. entsprechend der Geschossigkeit des Hauptbaukörpers muß auch die Dachneigung der genannten Nebengebäude 40° bzw. 30° betragen.

Seit der Novellierung der Landesbauordnung vom 01. März 2000 ist die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 30° der mittleren Wandhöhe zuzurechnen. Weiterhin ist die Höhe der Giebelflächen bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe zu berücksichtigen. Eine Dachneigung größer 30° würde zwangsweise eine Einschränkung bei der Giebel- und Wandhöhe nach sich ziehen.

Um derartige Einschränkungen zu vermeiden, wurde die o.g. Festsetzung gestrichen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

8. Anfragen und Anregungen

Es werden keine Anfragen gestellt.

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin