

## Vorlage Nr. 010/11

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,**  
**Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
**I. Erneute Verlängerung der Veränderungssperre gem § 17 Abs. 2 BauGB**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>09.02.2011</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>22.02.2011</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				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  €	<b>Finanzierung</b> Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)  €	Eigenanteil  €	Jährliche Folgekosten  <input type="checkbox"/> keine  €	<b>Ergänzende Darstellung</b> (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
------------------------------------	---	----------------------	--	---

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:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung ist gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vom Rat der Stadt Rheine beschlossen worden.

Anlass des Erlasses einer Veränderungssperre war die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld/Münsterstraße zu einem Wohn- und Geschäftsquartier mit dem Schwerpunkt Einzelhandel. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bezieht sich auf den Bereich der 13. Änderung 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.

Die zeitliche Dauer dieser Veränderungssperre ist gemäß gesetzlicher Vorgabe zunächst auf zwei Jahre beschränkt. Eine Verlängerung um ein weiteres Jahr kann gemäß § 17 BauGB von der Gemeinde beschlossen werden. Diese Option wurde durch Beschluss des Rates am 2. Februar 2010 ausgenutzt.

Abschließend bietet § 17 Abs. 2 die Möglichkeit, die Frist der Veränderungssperre bis zu einem weiteren Jahr nochmals zu verlängern, sofern besondere Umstände dies erfordern.

Die Vorgabe, dass besondere Umstände zur Sicherung der Planung erforderlich sind, lässt erkennen, dass der Gesetzgeber eine über drei Jahre andauernde Veränderungssperre nur dann als entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung ansieht, wenn die Bebauungsplanung infolge außergewöhnlicher Verhältnisse, die grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches der Gemeinde liegen, innerhalb der bereits vergangenen drei Jahre nicht zu Ende geführt werden konnte.

Besondere Umstände sind in erster Linie dann anzuerkennen, wenn sie durch die außergewöhnlichen Schwierigkeiten der konkreten Planung selbst begründet sind. Hierzu zählen nach der einschlägigen Kommentierung u.a. unvorhersehbare Gesetzesänderungen, Änderungen in der Planungszuständigkeit, nicht vorhersehbare grundlegende Änderungen der tatsächlichen z.B. wirtschaftlichen Verhältnisse, die zur Änderung des Planungskonzeptes führen. Sofern sich aus der Schwierigkeit der Bewältigung planerischer Probleme und der Auswirkungen der Planung auf die zu Beteiligten zeitlich aufwendige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren ergeben, stellen diese ebenfalls besondere Umstände nach § 17 Abs. 2 BauGB dar.

Um die Voraussetzungen für eine zweite Verlängerung einer Veränderungssperre zu erfüllen, muss die betreffende Planung sich materiell- und/oder verfahrensrechtlich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abheben. Bei der Ungewöhnlichkeit muss es sich um Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrad oder des Verfahrensablaufes

handeln. Gerade die Ungewöhnlichkeit des Falles muss ursächlich dafür sein, dass die Aufstellung des Planes mehr als die übliche Zeit erfordert.

Beide Gesichtspunkte (Ungewöhnlichkeit und Ursächlichkeit) reichen – nach der einschlägigen Kommentierung – nicht aus, eine Veränderungssperre über mehr als drei Jahre zu rechtfertigen. Hinzu kommen muss nach Auffassung des BVerG außerdem noch, dass die jeweilige Gemeinde die – verzögerungsverursachende - Ungewöhnlichkeit nicht zu vertreten habe.

Bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ liegen die außergewöhnlichen Schwierigkeiten darin, für die geplante Quartiersentwicklung die notwendigen eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Stadt Rheine verfügt dabei in Prinzip über keinerlei direkte Einflussmöglichkeiten, vielmehr obliegt diese Aufgabe dem Investor/Projektentwickler der projektierten Quartiersentwicklung. Aufgrund der großen Anzahl und der differenzierten Eigentümerstruktur haben die Verhandlungen einen ungewöhnlich langen Zeitraum in Anspruch genommen. Die Klärung der eigentumsrechtlichen Fragen ist Voraussetzung für die konkrete Abgrenzung des mit einem Wohn- und Geschäftsquartier mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, zu bebauenden Areals.

Die Vertragsverhandlungen sind soweit abgeschlossen, dass dem projektbegleitenden Beirat zur Quartiersentwicklung im Coesfeld am 23. Februar die ersten Planungen vorgestellt werden können. Daran anschließend soll das Änderungsverfahren mit Vorstellung der Planung im StewA fortgesetzt werden.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

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

#### **I. Verlängerung der Veränderungssperre**

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

#### **Verlängerung der Veränderungssperre**

Gemäß der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), ), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (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 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950) wird zur Sicherung der Planung des am 27. Februar 2008 zur Änderung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" die erneute Verlängerung der am 13.

März 2008 in Kraft getretenen und mit Datum 13. März 2010 um ein Jahr verlängerten Veränderungssperre (Rechtskraft) um ein Jahr als Satzung beschlossen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Veränderungssperre 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 in einem Übersichtsplan dargestellt, der als Anlage Teil dieser Satzung ist.

## **§ 2 Rechtswirkung der Veränderungssperre/Ausnahmen**

Im Geltungsbereich dieser Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Von dieser Veränderungssperre können Ausnahmen nach Maßgabe des § 14 (2) BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Begründung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2008 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird an dieser Stelle in ihren wesentlichen Teilen wiederholt, da sie auch als Begründung für den Erlass der Veränderungssperre und deren weitere Verlängerung um ein Jahr herangezogen werden kann:

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 ge-

samten 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 diese 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 Jahren leer steht und eine deutliche Unterbrechung in der geschäftlichen Nutzung der Münsterstraße darstellt. Auch das Grundstück Münsterstraße 29 (vormals „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 Abschluss dieser Planungen hat der Rat in seiner Sitzung am 11.12.2007 beschlossen, mit einem der drei Projektentwickler eine Kooperationsvereinbarung auszuarbeiten und abzuschließen, um eine Vertiefung der Planungen unter Einbeziehung der vom Büro Junker + Kruse abgegebenen Stellungnahme zu erarbeiten.

Die abgeschlossene Kooperationsvereinbarung führte wegen verschiedener Probleme – insbesondere gescheiterte Grundstückskaufverhandlungen – nicht zu einem positiven Abschluss.

Da die städtebaulich-funktionale Entwicklung des Bereichs „Im Coesfeld“ jedoch von so erheblicher Bedeutung ist, wird die Realisierung der Neustrukturierung des „Coesfeldes“ auch nach Aufgabe eines Projektentwicklers weiter verfolgt.

Ein weiterer Projektentwickler, der in der Stadt Lingen bereits eine Brachfläche reaktiviert hat (Lookentor-Passage) arbeitet derzeit an der Realisierung des Vorhabens. Insbesondere die Sicherung der notwendigen Grundstücke stellt sich dabei jedoch als eine schwierige und langwierige Aufgabe dar, sodass der ursprünglich vorgesehene Zeitrahmen zur weiteren Konkretisierung der Planung nicht eingehalten werden kann.

Die bisher mit allen Beteiligten abgestimmte Konzeption sieht eine offene zweigeschossige Einkaufsgalerie mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Neben einem großflächigen Ankerbetrieb sollen überwiegend kleinere, marktgängige Einzelhandelsnutzungen entstehen. Die Obergeschosse werden durch Dienstleister genutzt oder dienen dem Wohnen. Die Wegeführung soll sich am Stadtgrundriss orientieren. An zentraler Stelle des Projektes ist ein Platz projektiert.

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 weiter präzisieren kann. Um diesen Prozess zu unterstützen und positiv zu begleiten, wurde in einem ersten Schritt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h beschlossen. Zur weiteren Absicherung der ungestörten Bearbeitung ist ebenfalls der Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen worden. Als weiteres Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung ist für den Bereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ eine Veränderungssperre erlassen worden, die bereits im März 2010 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 um ein Jahr verlängert worden ist. Mit diesem Maßnahmenkatalog und der erneuten Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB wird sichergestellt, dass eine Weiterbearbeitung der Entwicklung des Bereiches „Im Coesfeld“ 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.