

N i e d e r s c h r i f t

STEWA/016/2011

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 09.02.2011**

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 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender
---------------------	-----	--------------------------------

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Herr Dominik Bems	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Dr. Rudolf Koch	FDP	Sachkundiger Bürger
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzende
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzender
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinrich Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	Alternative für Rheine	Sachkundiger Bürger
Herr Ewald Winter	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

beratende Mitglieder:

Herr Karl Schnieders

Sachkundiger Einwohner
f. Seniorenbeirat

Vertreter:

Herr Antonius van Wanrooy CDU

Vertretung für Herrn
Christoph Kotte

Herr Hermann-Josef Wellen

Vertretung für Herrn
Wilfried Wewer

Herr Kurt Wilmer SPD

Vertretung für
Frau Peggy Fehrmann

Verwaltung:

Herr Jan Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Herr Werner Schröer

Fachbereichsleiter FB 5

Herr Stephan Aumann

Leiter Stadtplanung

Frau Martina Wietkamp

Schriftführerin

Es fehlen:

Mitglieder:

Frau Peggy Fehrmann SPD

Vertretung durch SB
Wilmer

Herr Christoph Kotte CDU

Vertretung durch RM
van Wanrooy

beratende Mitglieder:

Herr Suat Özcan

Sachkundiger Einwohner
f. Integrationsrat

Herr Wilfried Wewer

Vertretung durch SE H.J.
Wellen

Herr Dewenter eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er verweist auf den Ortstermin am Kannegießerhaus, der vor Beginn der Sitzung stattgefunden hat.

Seitens der Verwaltung wird um Absetzung der Vorlage Nr. 026/11 gebeten. Herr Kuhlmann führt dazu aus, dass der Betreiber des City-Club-Hotels nach Abstimmungsgesprächen mit dem NABU nochmals Änderungen an der Planung für die Außenterrasse vornehmen werde. Dieses werde sich jedoch noch bis ca. März dieses Jahres hinziehen. Insbesondere diese Verzögerung sei dem Betreiber nochmals schriftlich verdeutlicht worden, um hier die Verantwortungen klarzustellen.

Herr Dewenter schlägt vor, den TOP 6 von der Tagesordnung abzusetzen. Die Ausschussmitglieder stimmen der vorgeschlagenen Verfahrensweise zu.

Weitere Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 15 über die öffentliche Sitzung am 19. Januar 2011

Es werden weder Änderungs- noch Ergänzungsvorschläge vorgebracht. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 19.01.2011 gefassten Beschlüsse

Arbeitshilfe des Umwelt- und Bauministeriums NRW zum Thema Artenschutz

Herr Aumann berichtet über die Veröffentlichung der Arbeitshilfe. Er informiert über die Einführung von Arbeitsblättern, die eine dreistufige Abschätzung zulassen. In Zukunft sei eine Abstimmung von Baugenehmigungen mit der Unteren Landschaftsbehörde notwendig, wenn der Artenschutz im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde oder wenn dieser älter als 7 Jahre ist. Dieses gelte auch für Vorhaben im Innenstadtbereich. Die Arbeitshilfe kann im Internet unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Stadtentwicklung/index.php>

Parksituation am Mathiasspital

Herr Kuhlmann berichtet über die Unterzeichnung eines Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Mathiasspital zur Erstellung eines Parkraumgutachtens. Mit der Befragung von Besuchern solle in Kürze begonnen werden. Die Kosten für das Gutachten würden geteilt. Er erhoffe bald Informationen über mögliche Lösungen der Problematik.

Weitere Informationen erfolgen nicht.

3. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: "Waldhof Hesseling", der Stadt Rheine **I. Änderungsbeschluss** **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit** **III. Offenlegungsbeschluss** **Vorlage: 006 / 11**

00:11:00

Herr Kuhlmann verweist auf die Vorlage. Das zunächst erstellte Gutachten habe einen redaktionellen Fehler enthalten, was zu Irritationen geführt habe. Die jetzige Fassung sei jedoch logisch und folgerichtig. Er beantwortet Fragen der Aus-

schusssmitglieder dahingehend, dass über eine evtl. Nachfolgenutzung des Marktes an der Parkstraße seitens der Stadt Rheine nicht zu entscheiden und dies zudem für die bauplanungsrechtliche Einstufung des Erweiterungsvorhabens Breite Straße ohne Belang sei.

Herr Aumann zeigt anhand des Beamers eine Fläche, die im Bebauungsplan bisher als private Spielplatzfläche ausgewiesen wurde, als solcher jedoch nie genutzt worden sei. Nach der Änderung des Bebauungsplanes werde diese Fläche als private, aber nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Auf Nachfrage durch Herrn Winkelhaus zeigt er anhand des Planes, welche auf der Fläche stehenden Bäume zur Realisierung des Bauvorhabens entfernt werden müssen und welche Bäume per Festsetzung bleiben sollen. Entfernt werden müsse auch die große Linde, da sie ansonsten die Zufahrt zu 5 Stellplätzen blockiere.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 207, Kennwort: "Waldhof Hesseling", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“, der Stadt Rheine wird gebildet durch die Flurstücke 580, 628 und 725, Flur 12, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Breiten Straße im Bereich des heutigen K+K-Marktes sowie der ehemaligen Gaststätte „Waldhof Hesseling“.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). 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, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diese Bauleitplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o. g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 4. 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d,
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss**
- Vorlage: 061/11**

00:27:50

Herr Grawe verweist auf die Tatsache, dass es in der Innenstadt nur wenige historische Gebäude erhalten seien. Aus seiner Sicht würde durch die Anlegung von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Kannegießerhauses das historische Ambiente gestört. Den Bediensteten sei durchaus zuzumuten, ihre Fahrzeuge in der näheren Umgebung zu parken. Die Fraktion der Grünen werde dem Satzungsbeschluss nicht zustimmen.

Herr Niehues äußert die Ansicht, dass die Anlegung der Stellplätze nicht im Zusammenhang mit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes zu sehen sei. Er vertritt die Meinung, dass auch aufgrund der angespannten Situation im städtischen Haushalt die Anlegung der 5 Stellplätze bei der Diskussion um den Verkauf einer Liegenschaft nicht allzu stark gewichtet werden sollte. Herr Niehues verweist auf die Tatsache, dass in den offengelegten Plänen diese Stellplätze nicht dargestellt waren und fragt, ob hier ein Verfahrensfehler vorliege. In einem solchen Fall sei

die Offenlage zu wiederholen. Er fragt, ob eine Realisierung der Stellplätze auf dem „oberen Plateau“ hinter der Gaststätte „Ev. Einigkeit“ denkbar sei.

Herr Löcken bittet die Verwaltung, die Möglichkeit einer Anlegung der Stellplätze auf der von Herrn Niehues benannten Fläche, wie auch die Möglichkeit einer Anmietung von Stellplätzen in der Thiegarage zu prüfen. Er macht deutlich, dass der Verkauf des Kannegießerhauses letztendlich nicht am Bau der Rampe für die Stellplätze scheitern dürfe.

Herr Kuhlmann betont, dass der Investor wohl nur unter der Bedingung, dass die zur Diskussion stehenden Stellplätze direkt am Gebäude angelegt werden, bereit sei, das Gebäude zu kaufen. Die Fläche für die Außengastronomie an der Gaststätte „Ev. Einigkeit“ sei über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Eine Löschung sei nur über eine einvernehmliche Regelung möglich. Des Weiteren verweist er auf ein durchgeführtes Umlegungsverfahren, durch das evtl. Entschädigungsforderungen folgen würden.

Herr Aumann erläutert die Durchführung des Offenlageverfahrens. Danach sei die Vornahme von Änderungen in der Planung besonders in beschleunigten und vereinfachten Verfahren durchaus möglich, solange die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In der Begründung sei bereits auf die Stellplätze hingewiesen worden, es handle sich also lediglich um eine Konkretisierung, die in diesem Fall als unkritisch erachtet werde.

Herr Niehues schlägt vor, in der heutigen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses auf eine Beschlussfassung zu verzichten. Die Verwaltung solle bis zur nächsten Ratssitzung Verhandlungen zum „Verkauf“ der Dienstbarkeit für die Außengastronomie führen und prüfen, ob die Anlegung der Stellplätze in der Tiefgarage oder auf der o.g. Fläche aus statischer Sicht realisierbar wäre. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes solle dann in der Ratssitzung am 22.02.2011 gefasst werden.

Herr Dewenter stellt den Vorschlag des Herrn Niehues zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 1 Enthaltung

Die Beschlussfassung wird somit an den Rat der Stadt Rheine verwiesen!

- 5. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine
I. Erneute Verlängerung der Veränderungssperre gem § 17
Abs. 2 BauGB
Vorlage: 010/11**

00:49:33

Herr Niehues fragt nach dem voraussichtlichen Zeitablauf der Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“.

Herr Kuhlmann erklärt, dass er zu diesem Thema in öffentlicher Sitzung keine konkreten Informationen geben könne.

Seitens der Ausschussmitglieder wird die Verlängerung der Veränderungssperre begrüßt.

Beschluss:

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

I. Verlängerung der Veränderungssperre

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 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688), 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 anzeigespflichtig sind, nicht vorgenom-

men 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 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 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 erarbei-

tet 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 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 6. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208,
Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 026/11**

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

- 7. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154,
Kennwort: "Spiekstraße", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 009/11

00:51:47

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 den Bebauungsplan Nr. 154, Kennwort: "Spiekstraße", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gebildet durch einen Teilbereich des Flurstückes 297, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems in einer Größenordnung von 53 m².

Die vg. Parzelle ist Bestandteil des alten Wöstenweges und befindet sich südlich der B 475 in Rheine-Gellendorf.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). 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, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154, Kennwort: "Spiekstraße", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan) nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diese Bauleitplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o. g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**8. Beratung Ergebnis- und Investitionsplans 2011- 2014
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Produktgruppe 51 - Stadtplanung
Vorlage: 023 / 11**

00:52:30

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt, das Budget des Fachbereichs 5/ Produktgruppe 51 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in den endgültigen Ergebnis- und Investitionsplan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**9. Beratung Stellenplan 2011
Fachbereich 5 - Produktgruppe 51 "Stadtplanung"
Vorlage: 033 / 11**

00:53:30

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine den als Anlage beigefügten Stellenplan des Fachbereiches 5 „Planen und Bauen“ – Produktgruppe 51 „Stadtplanung“ in den endgültigen Stellenplan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

11. Anfragen und Anregungen

Bauvorhaben „Auf dem Thie“

Herr Niehues erinnert an das Bauvorhaben, für dessen Realisierung der Bebauungsplan bereits vor geraumer Zeit geändert wurde und fragt, ob zwischenzeitlich ein Bauantrag gestellt worden sei.

Seitens der Verwaltung wird eine Beantwortung dieser Frage in einer der nächsten Sitzungen zugesagt.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

Herr Dewenter dankt den interessierten Zuhörern und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils: 17:50 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Martina Wietkamp
Schriftführerin