

Vorlage Nr. 128/11

Betreff: **16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,**
Kennwort: "Ems-Galerie"
 I. **Änderungsbeschluss**
 II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	21.06.2011	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)				

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

In zentraler Lage der Stadt Rheine soll ein Quartier, das gegenwärtig erhebliche städtebauliche Missstände aufweist, funktional und städtebaulich aufgewertet werden. Die Aufwertung des Bereiches „Im Coesfeld“ umfasst dabei sowohl die Aktivierung von Brachflächen bzw. untergenutzten Bereichen als auch die Aufwertung der Innenstadt durch attraktive Handelsnutzungen, die mit Wohnen und Büroflächen kombiniert werden können. Für einzelne Teilflächen ist in der Vergangenheit versucht worden, eine Aufwertung zu erzielen. Diese Versuche sind jedoch auf Grund unterschiedlichster Gründe gescheitert. Es hat sich gezeigt, dass nur ein ganzheitlicher Ansatz zur Entwicklung des Quartiers Aussicht auf Erfolg hat.

Nunmehr hat ein Projektentwickler die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für eine Entwicklung des gesamten Quartiers geschaffen. Kernstück der projektierten Entwicklung stellt die Realisierung der „Ems-Galerie“ dar. Diese Galerie wird ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche aufnehmen, ergänzt wird dieses Angebot durch gastronomische Betriebe auf ca. 2.000 m² sowie Wohnungen und Büronutzungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen für die geplante Ems-Galerie als gemischte Baufläche/Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die genannte Darstellung (Kerngebiet) lässt zwar grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Einkaufszentrum zu, jedoch ohne die im vorliegenden Fall notwendige Steuerung der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche. Die notwendige Prüfung, ob sich das Vorhaben räumlich-funktional in die Siedlungsstruktur der Stadt Rheine einfügt, ist nur möglich, wenn insbesondere eine maximale Größenordnung vorgegeben wird. Diese Vorgabe ist ebenfalls Voraussetzung, um mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Rheine als auch auf benachbarte Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB prüfen zu können.

Es ist deshalb beabsichtigt, in parallel laufenden Verfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h – die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der „Ems-Galerie“ zur Quartiersentwicklung zu schaffen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen deshalb die für die „Ems-Galerie“ benötigten Flächen umgewandelt werden in „Sondergebiet: Einkaufszentrum“. Auf der Flächennutzungsplanebene wird zusätzlich die maximal zulässige Verkaufsfläche aufgenommen; während die Detailsteuerung – branchenspezifische Obergrenzen – erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

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.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist.

Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls 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 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Kennwort: "Ems-Galerie" zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung einer „gemischten Baufläche/Kerngebiet“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche/Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in „Sondergebiet/Einkaufszentrum, maximale Verkaufsfläche 14.000 m²“.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1593 und 1549, durch die Ostseite der Straße „Im Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch die Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch die Nordseite des Flurstücks 157, durch die Ostseite des Flurstücks 157, durch die Südseite der Flurstücke 155 und 159, durch die Westseite des Flurstücks 164, durch die Nordseite der Flurstücke 557 und 703,
- im Osten: durch die Westseite der Ems,
- im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
- im Westen: durch die Ostseite der Münsterstraße.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf 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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Ems-Galerie", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien, d.h. öffentl. Bürgerversammlung und anschl. 3-wöchige Anhörung, durchzuführen ist. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.