

Vorlage Nr. 240/11

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
I. 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.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
 durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ 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 maximal 2.000 m² sowie Wohnungen und Büronutzungen.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen für die geplante Ems-Galerie als Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. 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 und einer differenzierten Sortimentsvorgabe. 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.

Zusätzlich werden teilweise öffentliche Verkehrsflächen für die Ems-Galerie benötigt, für deren Entwidmung durch das Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

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.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat bereits in seiner Sitzung am 27. Februar 2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h beschlossen. Dieser Beschluss war Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung des Planungsprozesses für die „Ems-Galerie“. Es ist deshalb zur Fortführung des Verfahrens noch der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu fassen.

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 Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Zusätzlich ist die Verkehrsuntersuchung, die in der letzten StewA-Sitzung vom Büro IPW, Wallenhorst, vorgelegt worden ist, als Anlage 5 beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", 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.