

Vorlage Nr. 416/06

Betreff: **2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.220,
 Kennwort: ".Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine**

- I. Änderungsbeschluss**
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
- III. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	05.09.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Dr. Kratzsch Herrn Dr. Janning				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

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

Begründung:

1. Zunächst wird auf die **Vorlage Nr. 372/06** für die jüngste **Stadtentwicklungsausschusssitzung am 30. August 2006** verwiesen.

In dieser Sitzung beschloss der Ausschuss mehrheitlich, die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220 in einem zweistufigen Normalverfahren durchzuführen und nicht wie in der Vorlage vorgeschlagen, im Rahmen einer vereinfachten Änderung mit einer einmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer ebenfalls einmaligen Beteiligung der betroffenen Behörden durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB. Außerdem wurde beschlossen, die Obergrenze für den geplanten Drogeriefachmarkt auf 250 m² Verkaufsfläche festzulegen.

2. Eine Nachfrage beim Investor ergab, dass das Projekt auf dieser Basis nicht durchführbar ist.

Zum einen ist ein zweistufiges Änderungsverfahren in diesem Jahr nicht mehr abzuschließen. Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Investor und Marktbetreiber sehen vor, dass der neue Markt noch vor dem Weihnachtsfest in Betrieb gehen muss. Dies ist nur zu erreichen, wenn der Stadtentwicklungsausschuss am 25. Oktober dem Rat für die Sitzung am 7. November 2006 den Satzungsbeschluss empfehlen und damit die Planreife gem. § 33 BauGB herbeiführen kann. Dieses ist wiederum nur mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erreichen, dessen Voraussetzung hier erfüllt sind.

Zum anderen sieht sich der Investor gezwungen, das Projekt aufzugeben, weil mit einer Verkaufsfläche von 250 m² kein „Frequenzbringer“ für den Südbereich errichtet werden kann.

3. Am 4. September 2006 legte der Eigentümer und Investor eine Auffangplanung (Anlage 3) vor, die sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält und von daher keine Planänderung erfordert. Diese Planung sieht allerdings die Schließung des Südeinganges vor mit der Folge, dass sich das eec zu einer in sich geschlossenen „Verkaufsinsel“ entwickelt und die angestrebte Verbindungsfunktion zwischen eec und Emsstraße kaum noch möglich ist. Wenn die vorgestellte Lösung mit dem Rossmann-Drogerie-Fachmarkt als Frequenzbringer und mit der Beibehaltung des Südeinganges scheitert, sieht der Eigentümer keine andere Wahl, als die Wirtschaftlichkeit des eec mit der jetzt vorgestellten Auffanglösung (einer sich abschottenden „Verkaufsinsel“) sicherzustellen.
4. Über diese neue Entwicklung informierte die Verwaltung in der gestrigen Fraktionsvorsitzendenbesprechung.

Die Verwaltung bot an, für die heutige Ratssitzung eine Tischvorlage für die Ratsentscheidung zu fertigen, zur Rettung des ursprünglichen Vorhabens ein einstufiges vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen des § 48 Abs. 1 GO für die Erweiterung der Tagesordnung in der heutigen Ratssitzung als gegeben an, weil die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und auch von äußerster Dringlichkeit ist. Ohne die Durchführung der empfohlenen vereinfachten Änderung ist das oben skizzierte Projekt nicht mehr durchführbar; es käme dann eine Lösung zum Tragen, die aus städtebaulicher Sicht bedenklich ist und die die gewünschte Verbindung zwischen eec und Emsstraße nicht zum Tragen kommen lässt.

5. Um das dringend notwendige Änderungsverfahren zu dem Fachmarktvorhaben im Südbereich des eec nicht unnötig zu belasten, wird die Frage einer Dachkonstruktion für das geplante Parkgebäude im Bereich des nördlichen Parkplatzes einem gesonderten Planänderungsverfahren überlassen.

Außerdem wird auf die 2. Brücke zwischen dem eec-Gebäude und dem früheren CKT-Bürogebäude, die in der Ausschusssitzung am 30. August 2006 kritisch hinterfragt wurde, nach Abstimmung mit dem Investor verzichtet.

Für den Drogerie-Fachmarkt selbst wird die maximale Verkaufsfläche auf 350 m² abgesenkt. Eine weitere Verringerung wird von der Firma Rossmann strikt abgelehnt. Wenn an diesem Standort nicht 350 m² Verkaufsfläche realisiert werden können, ist das Projekt gescheitert.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

I. Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 den Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 739 (Flur 161), 781 (Flur 161), 757 (Flur 161), 758 (Flur 161), 780 (Flur 161) und 693 (Flur 161), von einer geradlinigen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 693 (Flur 161) in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 841 (Flur 161, Straße „Kreyenesch“), durch die westliche Grenze des Flurstücks 841 (Flur 161), durch die östliche Grenze des Flurstücks 696, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1117;

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1117, 1118, 949 und 11;

- Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 11, durch die westliche Grenze der Flurstücke 1053, 1055 und 1126, durch die südliche Grenze des Flurstücks 1126, durch die östliche Grenze der Flurstücke 1126 und 1055, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 696, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 800 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze der Lingener Straße;
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Lingener Straße von der Verlängerung der südlichen Grenze der Flurstücke 799 und 800 bis zur Verlängerung der Nordseite der Schotthockstraße in östlicher Richtung, von der Nordseite der Schotthockstraße und deren Verlängerung in östlicher Richtung, von der Ostseite der Schotthockstraße, von der südlichen Grenze des Flurstücks 805, von der Westseite der Lingener Straße zwischen der südlichen Grenze des Flurstücks 805 und der südlichen Grenze des Flurstücks 739 (Flur 161).

Sämtliche Flurstücksangaben beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf die Flur 169. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung und Ergänzung 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).

Da die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, wird in diesem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 Rat der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“, 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.

Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan Alt
- Anlage 2 Bebauungsplan Neu
- Anlage 3 Auffangplanung
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen