

Vorlage Nr. 286/12

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**

- I. Änderung des Geltungsbereiches**
- II. Aufhebung der Beschlüsse vom 7. 12. 2011**
 - 1. Beratung der Stellungnahmen**
 - 2. Offenlegungsbeschluss**
- III. Anregungen gem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als Bestandteil des Änderungsverfahrens**
- IV. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	12.07.2012	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekte 10, 17, 16, 26, 4 und 11: Vitale Innenstadt, Brachflächenentwicklung, Qualifizierungsstrategie zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung „Für jeden Betrieb der richtige Standort, Qualitätsoffensive Städtebau und Architektur, Innovativer und mittelstandsfreundlicher Wirtschaftsstandort Rheine, Zukunftsfähiger Wohnungsmarkt Rheine
--

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

BESCHLUSSVORSCHLAG:

I. Änderung des Geltungsbereiches

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine geändert wird.

Der neue räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1593, durch die Westseite der Straße „Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch eine im 3,00 m Abstand westlich verlaufende Parallele zur Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 157 in westlicher Richtung, 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, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 703 bis zur Westseite der Ems,
- 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 neue räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Aufhebung der Beschlüsse vom 7. 12. 2011

1. Beratung der Stellungnahmen

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den Anregungen aus der Öffentlichkeit vom 7. 12. 2011 (Vorlage 386/11, Ziff. I Nr. 1) werden aufgehoben.

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 7.12.2011 (Vorlage 386/11, Ziff. I Nr. 2) werden aufgehoben.

2. Offenlegungsbeschluss

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine, nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen (Vorlage 386/11, Ziff. II), wird aufgehoben.

III. Anregungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als Bestandteil des Änderungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass die gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen weiterhin Bestandteil des Änderungsverfahrens sind und - soweit sie sich nicht durch Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erledigt haben - in die abschließende Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eingestellt werden.

IV. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine, nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Der Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1593, durch die westliche Grenze des Flurstücks 1549, durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 1549 in östlicher Richtung bis zur Ostseite der Straße „Katthagen“, durch die Ostseite der Straße „Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch eine im 3,00 m Abstand westlich verlaufende Parallele zur Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 157 in westlicher Richtung, 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, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 703 bis zur Westseite der Ems,
- 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.

Begründung:

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 um Wohnen und Büroflächen ergänzt werden sollen. Für einzelne Teilflächen ist in der Vergangenheit versucht worden, eine Aufwertung zu erzielen. Diese Versuche sind jedoch aus unterschiedlichsten Gründen gescheitert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat deshalb bereits in seiner Sitzung am 27. Februar 2008 eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h beschlossen. Als Geltungsbereich wurde damals das gesamte Quartier im Bereich zwischen Kardinal-Galen-Ring/ Münsterstraße/ Emsstraße/ Kettelerufer gewählt, da nicht genau feststand, welche Grundstücke tatsächlich für eine Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen. Nunmehr hat ein Projektentwickler die Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums geschaffen, welches das Kernstück der Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld darstellt. Das projektierte Gebäude der „Ems-Galerie“ mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche wird auch ein Angebot durch gastronomische Betriebe auf ca. 2.000 m² sowie Wohnungen und Büronutzungen aufnehmen.

Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Einbeziehung der Grundstücke in den nordwestlichen und nordöstlichen Eckbereichen des Quartiers Im Coesfeld in das Projekt des Einkaufszentrums hat sich als nicht realisierbar erwiesen (im Einzelnen sind dies die Flurstücke 117, 119, 120, 122, 768, 1593, 1594, 1551, 1582 und 1583 bzw. 155, 158, 159, 160, 161 und 164, alle in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt). Die Verwaltung schlägt dem Ausschuss daher die Entscheidung vor, den räumlichen Geltungsbereich der 13. Änderung um diese Bereiche zu reduzieren und dort an den rechtskräftigen bisherigen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans 10 h festzuhalten, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) und des Maßes der baulichen Nutzung. Hiermit wird in die bestehenden Baurechte nicht eingegriffen.

Mit den bestehenden Festsetzungen der 7. Änderung sind die oben genau beschriebenen nordwestlichen und nordöstlichen Bereiche des Quartiers Im Coesfeld städtebaulich geordnet. Zudem ist der nordwestliche Blockbereich Gegenstand der vom Umlegungsausschuss der Stadt Rheine am 19.11.1990 beschlossenen

Umlegungsregelung (Baulasten, Dienstbarkeiten) geworden. In dieses Regelungsgeflecht soll durch die 13. Änderung nicht eingegriffen werden.

Der Plangeber ist sich der Tatsache bewusst, dass die Festsetzungen zum Sondergebiet des Einkaufszentrums für die beschriebenen angrenzenden Grundstücke der bestehenden Kerngebiete neben einer deutlichen Attraktivitätssteigerung auch durchaus nachteilige Wirkungen bezüglich der Erschließungssituation haben kann (Teileinziehung der Straßen Katthagen und Im Coesfeld). Dies wird im Einzelnen in der Begründung zur 13. Änderung sorgfältig abgewogen.

Aufgrund der Reduzierung des Projektgebietes und der fortgeschrittenen Projektplanung des Einkaufszentrums sind nunmehr auch keine bauleitplanerische Regelungen für Flächen der öffentlichen Straßen Emsstraße, des nördlichen Abschnitts der Münsterstraße sowie des nördlichen Abschnitts Kettelerufers im Rahmen der 13. Änderung erforderlich. Darüber hinaus haben die verkehrstechnischen Untersuchungen ergeben, dass der Zu- und Abfahrtverkehr keinen Umbau des Kardinal-Galen-Ringes erforderlich macht, so dass auch diese Verkehrsfläche aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen werden können.

Somit liegt der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine nunmehr innerhalb folgender Grenzen:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1593, durch die Westseite der Straße „Katthagen“, durch die Ostseite der Straße „Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch eine im 3,00 m Abstand westlich verlaufende Parallele zur Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 157 in westlicher Richtung, 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, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 703 bis zur Westseite der Ems,
- 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. Aufgrund der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches bleiben in den angrenzenden Bereichen die Festsetzungen des vormaligen Bebauungsplans 10 h rechtswirksam.

Änderung der Festsetzungen

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan stellt die Flächen für den Bereich des projektierten Einkaufszentrums als Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die genannte Festsetzung (Kerngebiet) lässt zwar grundsätzlich ein Einkaufszentrum zu, jedoch ohne die im vorliegenden Fall notwendigen Steuerungsmög-

lichkeiten 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 und die grundlegende Sortimentsstruktur vorgegeben werden. 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. Derartige dezidierte Festsetzungen sind nur in einem Sondergebiet möglich.

Um die intra- und interkommunale Verträglichkeit der neuen Einzelhandelsflächen und die Voraussetzungen für eine auf Dauer angelegte, wirtschaftlich nachhaltige Leistungsfähigkeit des Einkaufszentrums verlässlich einschätzen zu können, wurde eine aktuelle gutachterliche Stellungnahme durch das Büro GMA eingeholt. Durch die Auswertung und Einarbeitung deren Inhalte und durch die weitere Konkretisierung der Planung für ein Einkaufszentrum sind folgende wesentliche Änderungen gegenüber der im Dezember beschlossenen Inhalte notwendig geworden:

- Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente werden in die textlichen Festsetzungen übernommen und nicht mehr durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dabei sind die Obergrenzen entsprechend den Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der „Ems-Galerie“ des Büros GMA angepasst worden.
- Die Breite der Verkehrsfläche „Im Katthagen“ wird – in Abstimmung mit der Verkehrsplanung – in der in der Örtlichkeit vorhandenen Breite beibehalten bei gleichzeitiger Einplanung einer größeren Wendemöglichkeit.
- Die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Einganges „Münsterstraße“ ist erhöht worden.
- Die Abgrenzung zwischen dem SO 1 und SO 2 wird verschoben, wodurch notwendige Stellplätze auf einer größeren Fläche als bisher zulässig werden.
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen im geplanten Eingangsbereich zur Ems-Galerie von der Emsstraße aus werden präzisiert.

Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 21. Juli 2011 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 4. August 2011. Mit der Unterrichtung wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen ist bereits erstmals am 7.12.2011 beraten worden. Als Ergebnis der Beratungen hat der Stadtentwicklungsausschuss die Offenlage des überarbeiteten Entwurfes für die 13. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Offenlage ist jedoch aufgrund der oben dargelegten neuen planerischen Aspekte bisher nicht durchgeführt worden.

Die entsprechenden Beschlüsse vom 7. Dezember 2011 sind formell aufzuheben, da sowohl der Geltungsbereich verändert wird, als auch die oben dargelegten Änderungen Auswirkungen auf Planinhalte, deren Begründung und auf die Abwägung der eingegangenen Anregungen haben, soweit sie sich nicht erledigt haben.

Diese weitreichenden räumlichen und inhaltlichen Änderungen lassen es nicht zu, die Abwägungsempfehlungen kurzfristig zu überarbeiten. Für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanverfahrens ist nur die zweite Beteiligungsphase (§ 3 Abs. 2 BauGB) beachtlich. Abs. 1 des § 3 BauGB stellt sogar klar, dass eine aufgrund der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Änderung der Planung keine zweite Anhörung i.S. von Abs. 1 auslöst. Soweit Bürger mit der geänderten Planung nicht einverstanden sind, bleibt ihnen die Möglichkeit, bei der öffentlichen Auslegung Anregungen vorzutragen.

Daher wird kein erneuter Beschluss zum jetzigen Zeitpunkt über die Abwägung der bisher vorgebrachten Anregungen vorgesehen. Die bisher eingegangenen Stellungnahmen bleiben vielmehr Gegenstand des Verfahrens und werden zum - aus rechtlicher Perspektive allein dafür maßgeblichen - Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Abwägung zugänglich gemacht, soweit sie sich nicht durch Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erledigt haben.

Der nächste Verfahrensschritt ist somit die Durchführung der Offenlage des erneut überarbeiteten Entwurfes für die 13. Änderung des Bebauungsplanes 10h gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen und den Gutachten zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).