

Vorlage Nr. 046/07

Betreff: **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.208,**
Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

II. Bestätigung der Beschlüsse des Städtentw.-Ausschusses

III. Änderungsbeschl. gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			31.01.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Janning Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			06.02.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Dr. Janning	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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

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

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 04. Dezember 2006 bis einschließlich 04. Januar 2007 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Zwischenzeitlich ist der Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor für die Überbauung der Tiefgarage abgeschlossen worden. Im Rahmen der Verhandlungen über diesen Kauf hat sich gegenüber der bisherigen Planung eine geringfügige Änderung der Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche/Fußgängerzone und der Kerngebietsfläche ergeben: nordwestlich des bisher als Kerngebietsfläche festgesetzten Bereiches soll eine Teilfläche der Rampenanlage nicht im öffentlichen Eigentum verbleiben, sondern der Seniorenwohnanlage zugeschlagen werden. Entsprechend ist für dieses Areal im Bebauungsplan die Umwandlung von „Verkehrsfläche/Fußgängerzone“ in „Kerngebietsfläche“, die nicht überbaut werden kann, erforderlich. Diese Umwandlung erfolgt durch eine Änderung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 ISG Emsquartier, Humboldtplatz 4, 48429 Rheine;

Schreiben vom 21.12.2006

Inhalt:

„Namens und im Auftrag der Immobilien- und Standortgemeinschaft Emsquartier e. V. tragen wir die nachstehenden Bedenken und Anregungen zur geplanten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: ‚Bürgerzentrum‘, vor, indem wir Bezug nehmen auf die amtliche Begründung, Stand November 2006.

Die ISG-Emsquartier hat seit jeher die Bebauung der Tiefgarage an der Stadthalle begrüßt und auch entsprechende Vorstellungen und Anregungen in die Diskussionen eingebracht, die in den vergangenen Monaten geführt wurden zum einen bei der Verhandlung im Rahmen Zielvereinbarung zur Stärkung und Attraktivierung der Rheiner Innenstadt, die kürzlich von allen Akteuren unterzeichnet wurde und zum anderen im Zuge der Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: ‚Ems-Einkaufszentrum‘.

Die Plangruppe Möller hat durch Herrn Manfred Möller zu Meppen in den letzten Tagen dem Vorstand der ISG-Emsquartier und weiteren geladenen Mitgliedern des Vereines die detaillierte Planung der Bebauung der Tiefgarage vorgestellt. Mit der Entscheidung, nun auf der Tiefgarage eine Seniorenwohnanlage zu errichten, ist die Forderung der ISG-Emsquartier, ein die Innenstadt stärkendes weitergehendes Einzelhandelsangebot zu schaffen, vernichtet. Wir rufen in Erinnerung, dass Einzelhandelsgeschäfte auf der Stadthallen-Tiefgarage zulässig sind, da es sich um ein MK-Gebiet handelt (Kerngebietsfestsetzung) mit mehr als 3.000 m² an ausgewiesener Handelsfläche. Wir verweisen zunächst auf unsere Eingabe im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: ‚Ems-Einkaufszentrum‘ vom 10. Oktober 2006, die wir in der Anlage in Fotokopie überreichen und zum Gegenstand unserer heutigen Anregungen und Einwendungen machen.

Ausgangspunkt ist die Forderung der ISG-Emsquartier alles zu unternehmen, um eine Verbindung zwischen eec und Bühlhof über die Bültstiege zu erreichen. Derartige Rahmenplanungen waren bereits im Jahre 1986 aufgegriffen worden. Sie sind nunmehr auch im Gutachten Junker/Kruse ausdrücklich als wünschenswert dargestellt. Auch verhält sich die Zielvereinbarung zur Stärkung und Attraktivierung der Rheiner Innenstadt zu dieser Thematik, indem dort deutlich festgeschrieben ist: ‚Zur Stärkung der Verbindung zwischen westlicher und östlicher Innenstadt soll das Ems Einkauf Center (eec) städtebaulich enger an die gewachsenen Handelslagen an die Emsstraße angebunden werden. Vordringlich ist für uns dabei, den Aktionsraum der Stadthalle aufzuwerten. Hierzu sollen Humboldtplatz und Bültstiege als Hauptwegeverbindung umgestaltet und die Stadthallen-Tiefgarage überbaut werden. Diesem neu zu schaffenden ‚Trittsstein‘ kommt eine besondere Verbindungsfunktion zu.‘

„Darüber hinaus wollen wir auf die Realisierung des Paseos hinarbeiten und die Idee der Emsterrassen weiterverfolgen. Nicht zuletzt wollen wir die Verbindung zwischen eec und Emsstraße durch die Belebung der Laufachse Lingener Straße und Bültstiege sowie den Ausbau der Verbindungsfunktion der Ems zu einem Erlebnisraum verbessern.‘

Diese Zielsetzung ist aus unserer Sicht gefährdet und letztendlich nur nachhaltig umzusetzen, wenn weitere Handelsflächen geschaffen werden, auch im Zuge der Bebauung der Tiefgarage. Dann ist zur Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 1 – Anlass der Planung – ausgeführt, dass der Rat der Stadt Rheine im Juni 1994 für den gesamten Innenstadtbereich eine Masterplanung als Zielvorgabe für deren zukünftige Entwicklung beschlossen hat und dass als erster Schritt hierzu die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 eine Überbauung der Stellplatzanlage – des Parkdecks – planungsrechtlich gesichert worden sei. Nun ist im Weiteren die Rede davon, dass die Bebauung des Areals mit einer Seniorenwohnanlage einschließlich gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss gesichert erscheine und dass die Realisierung dieses Projektes jedoch noch geringfügige Änderungen des bestehenden Planungsrechtes voraussetze, insbesondere seien die Baugrenzen zu verändern und die Abgrenzung zwischen Kerngebietsflächen und Verkehrsflächen – Fußgängerbereich – zu verschieben.

Die durch den Rat der Stadt Rheine beschlossene Zielvorgabe sah eine städtebauliche Verdichtung des Umfeldes der Stadthalle vor. Die jetzige Planung der Seniorenwohnanlage steht dem aber entgegen. Es ist zwar die Rede von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (Friseur, physiotherapeutische Praxis etc.) nicht aber von der Errichtung weiterer Handelsflächen. Die Rahmenkonzeption der städtebaulichen Verdichtung des Umfeldes der Stadt Rheine wird offensichtlich nicht beachtet. Denn zunächst wurde die ca. 220 m² große permanente Marktfläche im eec-Bereich zugunsten einer gleichwertigen Nutzung im Bereich der Tiefgarage zurückgenommen. Eine Konzeption zur Errichtung einer derartigen Marktfläche ist nicht erkennbar, schon gar nicht in der jetzigen Konzeption der Bebauung der Tiefgarage, obwohl den Grundstückseigentümern des eec seinerzeit in entsprechenden Verhandlungen zugesagt worden ist, dass im Bereich der Tiefgarage eine gleichwertige Nutzung (Marktfläche) installiert werde.

Nun werden durch die Bebauung des Areals mit einer Seniorenwohnanlage einschließlich gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss mehr als 3.000 m² Handelsflächen vernichtet, sodass insoweit eine nicht hinzunehmende Abwertung des Gesamtgebietes stattfindet und insoweit auch nicht die oben dargestellte Zielvereinbarung zur Stärkung und Attraktivierung der Rheiner Innenstadt eingehalten und geschweige denn erreicht werden kann.

Es soll nun eine Umfunktionierung von Handelsflächen zu Gewerbeflächen vorgenommen werden. Dieses steht, wie gesagt, nicht mit der Zielvereinbarung in Einklang und auch nicht mit den Aussagen des Gutachtens Junker/Kruse.

Herr Manfred Möller erklärte in obiger Präsentation der Seniorenwohnanlage, dass die Anlage auf der Tiefgarage wegen Höhenprobleme von Handelsflächen frei gehalten werden müsse.

Hier sind offensichtlich die Planungen zu Freianlagen von Prof. Benedikt Stahl aus dem Büro Prof. Fritschi, Prof. Stahl fehlinterpretiert worden.

Die Oberkante der Passerellenpflasterung beträgt an der Gebäudeecke ‚2-Fit‘ im Westen NN 41,00 m und ‚2-Fit‘ im Osten NN plus 41,15 m. Bei den im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegten Entwürfen der Seniorenanlage betrug die Terrassenoberkante plus 39,64 m über NN, in den neuen Plänen, die nun der ISG-

Emsquartier durch die Plangruppe Möller vorgelegt worden sind, betrug dieses Maß 41,55 m über NN. Dieses macht einen Unterschied von nur 30 cm – siehe Anlage –.

In den Planentwürfen von Prof. Benedikt Stahl wird die tieferliegende Anfahrt für Omnibusse zur fast höhengleichen Fußgängerzone mit der Passerelle und dem Paseo. Dieses sei nur als Anmerkung eingebracht.

Die ISG-Emsquartier regt daher an, mindestens 750 m² Handelsfläche im geplanten Gebäude und 220 m² Flächen permanente Marktpavillions durch den Bebauungsplan und durch den Kaufvertrag mit der Investorengruppe Möller zu sichern, damit die oben erwähnte Zielvereinbarung zur Stärkung und Attraktivierung der Rheiner Innenstadt in die Tat umgesetzt werden kann und Realität wird.

Darüber hinaus ist die ISG-Emsquartier besorgt darüber, dass es zu Konflikten unter Lärmschutzgesichtspunkten kommen wird, wenn auf der einen Seite auf der Tiefgarage ein Seniorenwohnheim errichtet wird und auf der anderen Seite die Stadthalle auch im Außenbereich intensiv genutzt wird und auf dem Humboldtplatz diverse Veranstaltungen durchgeführt werden, wie z. B. ein Tanzfest oder sonstige musikalische Open-Air-Veranstaltungen (Bühne vor dem eec). Diese Befürchtung wird umso mehr bestärkt, als dass die Plangruppe Möller kürzlich im obigen Gespräch auf Fragen erklärte, dass auch in nicht unerheblichem Umfang Pflegeplätze für kranke Senioren und auch für Demenzkranke eingerichtet werden.

Wir beantragen daher, diese Anregungen und Änderungswünsche in die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: ‚Bürgerzentrum‘, einzubringen und entsprechend zu verfahren."

Schreiben vom 10. Oktober 2006

Inhalt:

„2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“, der Stadt Rheine – Stellungnahme der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier

Die Mitglieder und der Vorstand der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier begrüßen die geplante Änderung des o. g. Bebauungsplanes ausdrücklich. Sie trägt wesentlich dazu bei, das Emsquartier als wichtigen Standort im innerstädtischen Gefüge zu stärken.

Ein Anliegen, das schon an den Anfang der 80er Jahre zurückreicht: Bereits 1981 hat der Rat der Stadt Rheine die Erarbeitung einer Rahmenplanung zur Revitalisierung der östlichen Innenstadt beschlossen, um die Negativentwicklung der östlichen Innenstadt zu stoppen und die Dienstleistungs- und Handelsflächen entlang der Sichtachse Trakaipplatz-Bültstiege-Humboldtplatz zu stärken. Diese Rahmenplanung wurde 1986 im Leitbildatlas für die östliche Innenstadt zusammengefasst und schließlich mit folgenden Worten beschlossen: Es ist eine ehrgei-

zige, aber notwendige Idee, auf der Ostseite der Ems etwas entstehen zu lassen, was der gegenüberliegenden Altstadt von Rheine ebenbürtig ist."

In der aktuell zu verabschiedenden Zielvereinbarung, die von der Bürgermeisterin der Stadt Rheine, Frau Dr. Angelika Kordfelder, von den im Rat vertretenen Fraktionen sowie allen weiteren Partnern der Zielvereinbarung (EWG, Verkehrsverein, Handelsverein, Innenstadtverein, ISG Emsquartier, ISG Münstertor, Thiegemeinschaft, Stadtteilbeirat Innenstadt) unterzeichnet werden soll, geht es ebenfalls um die Weiterentwicklung der östlichen Innenstadt. Dort heißt es: „Zur Stärkung der Verbindung zwischen westlicher und östlicher Innenstadt soll das ems einkauf center (eec) städtebaulich enger an die gewachsenen Handelslagen an der Emsstraße angebunden werden. Vordringlich ist für uns dabei, den Aktionsraum Stadthalle aufzuwerten. Hierzu sollen Humboldtplatz und Bültstiege als Hauptwegeverbindung umgestaltet und die Stadthallentieffgarage überbaut werden. Diesem neu zu schaffenden „Trittsstein“ kommt eine besondere Verbindungsfunktion zu. Darüber hinaus wollen wir auf die Realisierung des Paseo hinarbeiten und die Idee der Emsterrassen weiterverfolgen. Nicht zuletzt wollen wir die Verbindung zwischen eec und Emsstraße durch die Belebung der Laufachsen Linger Straße und Bültstiege sowie den Ausbau der Verbindungsfunktion der Ems zu einem Erlebnisraum verbessern."

Auch das im Jahr 2005 vom Gutachterbüro Junker und Kruse erstellte und vom Rat der Stadt Rheine am 9. November 2005 einstimmig verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist auf die gegenwärtig noch nicht optimale Anbindung zwischen eec und Hauptgeschäftszentrum hin (S. 34/S. 37). Es unterstreicht, dass eine Stärkung der Verbindung zwischen eec und Emsstraße dringend erforderlich ist. Das Einzelhandelsgutachten stellt insbesondere die Überbauung der Stadthallentieffgarage mit Einzelhandelsnutzungen als wichtigen Baustein für eine verbesserte funktionale Verbindung der Geschäftslagen heraus (S. 37). Die Gutachter empfehlen, das Quartier als insgesamt hochwertigen Stadtbau- und Freizeitbaustein mit urbanen Freiflächengestaltungen funktional und städtebaulich in die Innenstadt zu integrieren (S. 37/S. 111). Sie raten zur Realisierung des geplanten Paseo (S. 137) und zur Belebung des öffentlichen Raums durch Kultur- und Kommunikationsangebote, Außengastronomie, Kleinspielfelder, einen Textillehrpfad (S. 138) und ein jährliches Dampf- und Dampffest (S. 139).

Die Diskussion um die Bebauungsplanänderung ist für uns gleichzeitig auch ein willkommener Anlass, die Ziele unserer Arbeit darzustellen, damit wir diese gemeinsam mit der Politik und Verwaltung umsetzen können.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier hat sich im vergangenen Jahr nach langjähriger Zusammenarbeit im Initiativkreis östliche Innenstadt gebildet. Sie verfolgt die bereits in den 80er Jahren entwickelte Idee der Stärkung der östlichen Innenstadt weiter und möchte als Motor für die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Emsquartier agieren.

Mit Unterstützung der Stadt Rheine bzw. ihrer Tochter, der EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH, möchte die ISG Emsquartier ein schlagkräftiges Konzept zur Stärkung und Attraktivierung ihres Standortes entwickeln und umsetzen. In unserem Positionspapier heißt es hierzu:

„Die ISG Emsquartier macht sich stark für die

- *Stärkung der Handels, Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen im Emsquartier*
- *Durchführung von Gemeinschaftsaktionen zur Bewerbung unseres Quartiers als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Veranstaltungsort*
- *Optimierung der Angebotsvielfalt*
- *zügige Wiederbelebung leer stehender Ladenlokale*
- *Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität und Belebung des öffentlichen Raums*
- *Verbesserung der Anbindung zwischen eec und Emsstraße/westlicher Innenstadt*
- *Erhöhung von Sicherheit und Sauberkeit im Quartier*
- *Durchführung von Aktionen, Veranstaltungen und Märkten im Emsquartier*
- *Entwicklung eines Textillehrpfads und Weiterentwicklung des Textilmuseums*
- *städtebauliche Umgestaltung des Humboldtplatzes und der Bültstiege und Realisierung des Paseos*
- *Inszenierung der Ems als Anziehungspunkt unseres Quartiers"*

Wir sind überzeugt, dass das Emsquartier eine ganze Reihe von Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten besitzt. Diese Überzeugung war für uns die wesentliche Motivation, uns zur Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier zusammenzuschließen. Wichtig ist nun, unserem Quartier diese Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen und diese zu realisieren. Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende aus dem Quartier benötigen Investitionssicherheit und ein klares Bekenntnis zum Standort Emsquartier als einem wichtigen innerstädtischen Einzelhandelsstandort. Die Diskussionen der letzten Wochen haben hier ein Stück weit Unsicherheit aufkommen lassen. Das merken wir in unseren Gesprächen mit Eigentümern und Geschäftsleuten aus dem Quartier, und das wirkt sich nachteilig auf die Mitgliederanwerbung für unsere ISG aus.

Bei der Abwägung der Anregungen zur geplanten Bebauungsplanänderung bitten wir zu beachten, dass die gesamte westliche Innenstadt über eine grundstücksgrenzenüberschreitende Kerngebietsausweisung ohne jegliche Flächen- und Sortimentsbeschränkung verfügt. Auch auf der städtischen Tiefgarage im Emsquartier gilt diese Kerngebietsausweisung ohne Grenzen für Verkaufsflächen und Warensortimente. Sollte die geplante Seniorenwohnanlage auf der Stadthallentiefgarage in die Realität umgesetzt werden, würde das Emsquartier dauerhaft die Möglichkeit, hier einen frequenzerzeugenden Trittstein zu schaffen, der die Verbindungsfunktion zwischen eec und Emsstraße/westlicher Innenstadt wesentlich verbessern und zur nachhaltigen Belebung des Humboldtplatzes beitragen könnte, verlieren. Damit könnte sich ein wesentliches Entwicklungspotenzial des Quartiers nicht, wie von der ISG erhofft, entfalten. Vor diesem Hintergrund ist deshalb eine funktionierende Anbindung des eec über die Bültstiege an die Emsstraße umso wichtiger. Und hierfür wiederum ist ein Ankermieter unverzichtbar.

Gleichzeitig fällt mit der Entscheidung für die Seniorenwohnanlage auch eine endgültige Entscheidung gegen die Schaffung der Innenstadt stärkender und das Einzelhandelsangebot ergänzender Einzelhandelsangebote auf der Stadthallentiefgarage, die hier gegenwärtig planungsrechtlich durchaus zulässig und auch vom Gutachterbüro Junker und Kruse empfohlen worden sind. Der Verzicht auf

eine Handelsnutzung auf der Stadthallentiefgarage bereitet uns große Sorgen, denn diese hätten durchaus ein wesentlicher Trittstein für die Verbindungsspanne sein können. Auch dies sollte bei der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Ein Frequenzbringer im südlichen Bereich des eec ist nicht zuletzt für die Bültstiege und den Bülthof überlebensentscheidend. Denn unser Ziel ist es ganz wesentlich, wieder mehr Kunden aus dem eec in die Innenstadt und damit auch in die Bültstiege und in den Bülthof zu ziehen. Untersuchungen des eec zeigen, dass die Passantenfrequenz aus dem eec in die Innenstadt mit dem Leerstand der Ladenlokale im südlichen Bereich stark rückläufig geworden ist. Dem gilt es nun mit attraktiven Mietern im Bülthof, in der Bültstiege und im südlichen Bereich der Mall entgegenzuwirken. Wir sind überzeugt, dass von der Ansiedlung eines Frequenzbringers im eec deutlich positive Effekte auch für die anderen Geschäftslagen in unserem Quartier ausgehen. Für eine starke Verbindung zwischen eec und Emsstraße sind starke Betriebe an beiden Polen unerlässlich. Gegenwärtig sorgen die zahlreichen Leerstände im südlichen Bereich der Mall dafür, dass die Verbindung zwischen eec und Emsstraße nicht mehr angenommen wird. Die Attraktivität der Handelslagen an der Bültstiege und im Bülthof leidet unter den zahlreichen Leerständen im südlichen Bereich des eec, und die Ladenflächen im südlichen Bereich der Mall sind aufgrund der mangelnden Attraktivität von Humboldtplatz, Bültstiege und Bülthof nur schwer zu vermieten. Von der Ansiedlung eines Frequenzbringers erwarten wir den dringend erforderlichen Entwicklungsimpuls für das gesamte Quartier.

Wir plädieren deshalb ausdrücklich dafür, die Entwicklungsmöglichkeiten des Emsquartiers nicht allzu sehr zu beschneiden. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen geschaffen, sondern die planungsrechtlich ausgewiesenen Verkaufsflächen im Gegenteil geringfügig verringert werden, da für den Drogeriefachmarkt (350 m²) im Gegenzug die Flächen für einen Spielzeugfachmarkt (250 m²) sowie einen permanenten Garten- und Wochenmarkt auf einer überbaubaren Fläche von 200 m² aus der Zulässigkeit herausgenommen werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Spielzeugfachmarkt um einen Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevanten Sortimenten, während ein Drogeriefachmarkt lediglich als nahversorgungsrelevant einzustufen ist (S. 131 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden keine Argumente ersichtlich, die gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in diesem Bereich sprechen. Nach der Abgrenzung des Gutachterbüros ist das Emsquartier Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (S. 110). Auf diesen Bereich soll sich nach Erläuterung der Gutachter der strukturprägende innenstadtrelevante Einzelhandel konzentrieren (S. 124). Darüber hinaus rät das Einzelhandelsgutachten zur weiteren Ausdifferenzierung von Erlebniswelten (S. 138). Das eec ergänzt die im Hauptgeschäftszentrum angebotenen Waren mit seinem speziellen Fachmarktkonzept, das durch einen Drogeriefachmarkt sinnvoll ergänzt würde.

Auch die Angebotspalette in der östlichen Innenstadt insgesamt würde durch einen Drogeriefachmarkt erweitert, da ein solcher Markt hier gegenwärtig noch nicht besteht. Der Nahversorgungsbedarf in diesen Sortimenten muss gegenwärtig im benachbarten SB-Warenhaus oder in angrenzenden Stadtteilen gedeckt werden.

Für eine Stärkung und Attraktivierung der gesamten Innenstadt braucht es auch ein starkes Emsquartier. Hierfür wollen wir uns mit ganzer Kraft einsetzen! Wir hoffen auf die Unterstützung von der Politik und Verwaltung in Rheine. Setzen Sie sich mit uns dafür ein, die östliche Innenstadt zu einem attraktiven Innenstadtquartier zu machen – zum Wohle der gesamten Stadt.

Der Vorstand der ISG Emstor"

Abwägung und Abwägungsbeschluss:
Schreiben vom 21. 12. 2006

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ISG-Emsquartier zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Anregungen vorträgt.

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 lediglich die Baugrenzen und die Aufteilung zwischen öffentlichen und privaten Flächen im Verhältnis zur bestehenden Planung geringfügig verändert bzw. verschoben werden. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung sind seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1989 nicht verändert worden: Für die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerzentrum“ sind gem. textlicher Festsetzung oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Diese Festsetzung ist auch bei der planungsrechtlichen Absicherung der Überbauung der Tiefgarage (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 im Jahre 1996) für die neu entstehende Kerngebietsfläche beibehalten worden. Es wird somit deutlich, dass die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulich-funktionale Konzeption von Anfang an auch die Möglichkeit vorsah, dass oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen generell zulässig sind. Die angesprochene Planung einer Bebauung der Tiefgarage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Seniorenwohnanlage in den oberen Geschossen entspricht damit vollständig den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes. Die angesprochene Nutzung, auf der Fläche 3.000 qm Handelsfläche zu schaffen, ist – bezogen auf das Planungsrecht – lediglich eine zweite Nutzungsoption. Es wird deutlich, dass die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Nutzung des zukünftigen Gebäudes auf der Tiefgarage sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes selbst beziehen, sondern den Verkauf durch die Stadt Rheine an einen Investor, der dort eine Seniorenwohnanlage errichten will, ansprechen. Diese Anregungen sind damit insgesamt nicht abwägungsrelevant, da sie sich nicht auf die Inhalte der 7. Änderung bzw. generell nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes beziehen; gleichwohl wird auf diese Anregungen wie folgt eingegangen: Mit der vorliegenden Planung zur Bebauung der Stadthallentiefgarage wird das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Umfeldes der Stadthalle und der Integration des eec umgesetzt. Gegenwärtig zeigt sich das Umfeld der Stadthalle als architektonisch-funktional ungeordneter Bereich. Durch die Bebauung der Tiefgarage erfolgt eine Fassung des Stadthallenvorplatzes und damit eine deutliche Aufwertung des Umfeldes. Im Rahmen der Bebauung der Tiefgarage ist auch eine Neugestaltung des Bereiches zwischen Eingang eec, Stadthalle und Bültstiege geplant worden. Die Realisierung dieser Umgestaltung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme auf der Tiefgarage. Die Planung wurde vom renomierten Büro Prof. Fritschi, Prof. Stahl, Baum, Düsseldorf erarbeitet und stellt einen weiteren

Schritt zur Aufwertung des betroffenen Bereichs dar. Damit wird auch der angesprochenen Zielvereinbarung gefolgt, da das eec städtebaulich enger an die gewachsenen Handelslagen der Emsstraße angebunden wird und der Humboldtplatz und deren Verlängerung in Richtung eec umgestaltet wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ISG Emsquartier auf die Realisierung des Paseos und die Emsterrassen hinarbeiten wird. Die Stadt Rheine wird diese Aktivitäten unterstützen, bzw. ist selbst tätig, um die Realisierung insbesondere des Paseos voranzutreiben. Dabei steht gegenwärtig der Ankauf der letzten noch nicht im Eigentum der Stadt Rheine befindlichen Grundstücke im Vordergrund. Auch wird weiterhin versucht, Fördermittel für die Realisierung zu erhalten.

Die generelle Bebauung der Tiefgarage – unabhängig von der Nutzung des Gebäudes – führt zu einer städtebaulichen Verdichtung des Bereiches Bültstiege/eec/Stadthalle. Die städtebauliche Verdichtung erfolgt durch die Fassung des Stadthallenvorplatzes durch Gebäudekanten, die unabhängig ist von der Nutzung der Gebäude. Weitere Schritte zur räumlichen Fassung des in Frage stehenden Bereiches ist die Erweiterung des Hotels und die Errichtung eines Gebäudes in der Blickachse der Bültstiege in Richtung eec. Beide Vorhaben sind bereits durch Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 208 planungsrechtlich gesichert.

Die angesprochene ca. 220 qm große Fläche für einen permanenten Wochenmarkt wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ u. a. zugunsten einer Erweiterung der überbaubaren Fläche für die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes im Eingangsbereich des eec aufgegeben. Gleichwohl ist in den damaligen Verhandlungen seitens der Stadt Rheine zugesichert worden, im Rahmen der Neugestaltung des Bereiches zwischen Eingang eec, Stadthalle und Bültstiege ein entsprechendes Angebot zu ermöglichen. Die zurzeit vorliegenden Vorplanungen nehmen diesen Vorschlag noch nicht auf, hier wird aber seitens der Stadt Rheine darauf hingewirkt, dass diese Nutzungsmöglichkeit noch in die Ausführungsplanung mit aufgenommen wird. Die angesprochenen Höhenangaben werden ebenfalls in die noch ausstehende Ausführungsplanung eingehen.

Durch die Bebauung der Tiefgarage mit einer Seniorenwohnanlage werden keine 3.000 qm Handelsflächen vernichtet, da – wie bereits dargelegt – der Bereich zwar als Kerngebiet festgesetzt ist, aber durch die unverändert bestehen bleibenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich die Möglichkeit vorgegeben wird, oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zuzulassen. Die geplante Wohnanlage entspricht damit vollständig den bestehenden Inhalten des Bebauungsplanes. Die mit der Bebauung der Tiefgarage generell verbundene bauliche Aufwertung des Umfeldes der Stadthalle entspricht den Inhalten der angesprochenen Zielvereinbarung zur städtebaulichen Verdichtung des Bereiches.

Der Anregung hinsichtlich der Ausweisung einer mindestens 750 qm großen Handelsfläche und von 220 qm für einen permanenten Marktpavillon im Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Sowohl der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan als auch die Inhalte der 7. Änderung geben für das Tiefgaragengrundstück mehrere Nutzungsmöglichkeiten vor. Die generelle Ausweisung als MK-Gebiet lässt sowohl die angesprochene Handelsnutzung als auch den Marktpavillon zu. Jedoch entspricht auch die Nutzung als Seniorenwohnanlage den Festsetzungen des Bau-

ungsplanes. Die zwingende Umsetzung der angesprochenen Nutzungen lässt sich somit planungsrechtlich nicht sichern, vielmehr obliegt es der Stadt Rheine als Verkäufer der Fläche bestimmte Nutzungen durch Regelungen im Kaufvertrag zu sichern. Die Stadt Rheine sieht in dem Bau einer Seniorenwohnanlage mit gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss auf der Tiefgarage keinen Widerspruch zur angesprochenen Zielvereinbarung: Die Realisierung der projektierten Bebauung führt zu einer städtebaulichen Verdichtung des Stadthallenumfeldes, die angesprochenen weiteren Maßnahmen – Neugestaltung des Umfeldes entsprechend der Planung Prof. Fritschi/Prof. Stahl/Baum, Düsseldorf – sind weitere Schritte zur Anbindung des eec an die Fußgängerzone/Emsstraße.

Hinsichtlich der angesprochenen Immissionsbelastung ist festzustellen, dass der angesprochene Bereich als Kerngebiet festgesetzt ist. Entsprechend dieser Vorgabe ist der Wohnnutzung in diesem Bereich ein deutlich höherer Lärmpegel zuzumuten als etwa Bewohnern eines allgemeinen Wohngebietes. Es werden deshalb keine Probleme gesehen zwischen der Seniorenwohnanlage und möglichen Veranstaltungen im Umfeld der Stadthalle hinsichtlich unzumutbarer Lärmbelastungen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass – nach Auskunft von Betreibern von Seniorenwohnanlagen – Standorte für diese Einrichtungen bevorzugt werden, die mitten im städtischen Kontext liegen. Je unruhiger das Umfeld, desto besser. Es werden z.B. auch Standorte direkt an belebten Verkehrskreuzungen akzeptiert. Der Standort Tiefgarage Stadthalle ist vom Investor vor diesem Hintergrund bewusst ausgesucht worden, da an dieser Stelle das städtische Leben wahrnehmbar ist.

Schreiben vom 10. Oktober 2006

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ISG Emsquartier die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 begrüßt.

Es wird festgestellt, dass die anstehende Bebauung der Tiefgarage der angesprochenen Zielvereinbarung entspricht: die Überbauung der Stellplatzanlage wird direkt angesprochen. Die Realisierung dieser Bebauung geht mit der Neugestaltung des Bereiches zwischen Bültstiege, eec und Stadthalle (Planung Prof. Fritschi, Prof. Stahl, Baum, Düsseldorf) einher. Auch diese Maßnahme ist als Bestandteil zur städtebaulichen Anbindung des eec an die gewachsenen Handelslagen an der Emsstraße zu werten.

Die Realisierung der Seniorenwohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss entspricht auch weitgehend den Forderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Büros Junker und Kruse, Dortmund: die festgestellte nicht optimale Anbindung des eec und des Hauptgeschäftszentrums wird durch die Neugestaltung des Bereiches südlich des Ausgangs des eec in Richtung Stadthalle verbessert. Insbesondere die Besucher des eec, die bisher das Einkaufszentrum nicht in Richtung Emsstraße/Fußgängerzone verlassen, sollen durch die architektonisch-gestalterische Aufwertung bewegt werden, die übrigen Einkaufsbereiche der Stadt Rheine aufzusuchen. Mit der Bebauung der Tiefgarage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss wird gleichzeitig eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Einkaufspolen eec und Fußgängerzone geschaffen. Die urbane Freiflächengestaltung wird durch die bereits angesprochene Neugestaltung des Stadthallenumfeldes bis zum eec realisiert. Im Bereich der Senioren-

wohnanlage ist eine großzügige Außengastronomie geplant, die zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen wird. Es wird insgesamt deutlich, dass die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 208 und deren Umsetzung durch eine Seniorenwohnanlage mit geschäftlichen Nutzungen im Erdgeschoss den Forderungen des Gutachterbüros Junker Kruse zur Belebung der östlichen Innenstadt entspricht.

Die Ausführungen zu den Zielen und Aufgaben der ISG Emsquartier werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 (Drogeriefachmarkt-Ansiedlung/Rossmann) sind berücksichtigt worden, der Bebauungsplan „Ems-Einkaufszentrum“ ist entsprechend geändert worden; das Vorhaben befindet sich gegenwärtig in der Bauphase. Eine weitergehende Abwägung dieser Anregungen erübrigt sich damit.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Deutsche Telekom, Technikniederlassung Oldenburg, Pappelstraße 6, 48431 Rheine;

Stellungnahme vom 11. 12. 2006

Inhalt:

„Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, sofern die vorhandenen Telekommunikationslinien in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Sollten sich Änderung an den Telekommunikationslinien ergeben, besteht für die Deutsche Telekom AG keine Folgepflicht gemäß § 75 TKG. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsfläche/Fußgängerbereich vor dem Bürgerhaus.

Etwaige Kosten für die Sicherung oder Umlegung von Telekommunikationslinien sind vom Veranlasser (Investor) zu tragen.

Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung für das geplante Objekt (Seniorenwohnanlage) die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Objektes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Als Anlage ist ein Lageplanauszug im Kollisionsbereich am Bürgerzentrum/Stadthalle beigelegt.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass generell keine Anregungen vorgetragen werden.

Es wird festgestellt, dass im Bereich der Verkehrsfläche/Fußgängerzone im direkten Umfeld der Stadthalle keine Änderungen vorgesehen sind, die angesprochene Fläche wird auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen. Als Folge der Tiefgaragenbebauung ist jedoch eine Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen projektiert, im Rahmen dieser Neuplanung werden seitens der Stadt Rheine alle betroffenen Versorgungsträger angesprochen, um die bestehenden oder auch neu geplante Versorgungslinien berücksichtigen zu können. In diesem Zusammenhang kann auch die bisher fehlende Versorgung der Seniorenwohnanlage mit Telekommunikationslinien gelöst werden.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 08. 01. 2007

Inhalt:

„zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.“

Allgemeiner Hinweis zur geplanten Bebauung.

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Ebenso im Randbereich, außerhalb der Baugrenzen.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der Leitungen ausgeschlossen wird, dieses gilt auch für eventuell notwendige Reparaturarbeiten, hier sind ausreichende Schutzabstände zu gewährleisten.

Sollte dennoch eine Verlegung oder Sicherung von Versorgungsleitungen notwendig sein, so sind die Kosten hierfür vom Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung bzw. Koordinierung empfehlen wir, die Gründung einer Arbeitsgruppe mit den Investoren.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden. Dem Hinweis hinsichtlich der Bildung einer Arbeitsgruppe wird gefolgt, die Verwaltung wird beauftragt, mit allen an der Baumaßnahme Beteiligten eine Arbeitsgruppe zu initiieren. Innerhalb dieser Arbeitsgruppe ist die angesprochene Problematik der Leitungstrassen zu klären.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Verschiebung der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Kerngebietsfläche nordwestlich der Kerngebietsfläche/Überbauung Tiefgarage,
die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. IS. 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.