

Vorlage Nr. 139/07

Betreff: **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120,
 Kennwort: "Östliche Innenstadt - Bültstiege", 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. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	21.03.2007	Berichterstattung durch:	Herrn Schröer Frau Gellenbeck					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

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

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

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

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 02. Februar bis einschließlich 02. März 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.

Aufgrund einer Eingabe – bezogen auf das Grundstück Emsstraße 53/Timmermanufer – sollen die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes so gravierend geändert werden, dass eine erneute Offenlage des Änderungsentwurfes erforderlich wird: bei dem angesprochenen Areal handelt es sich um das erste Grundstück auf der Nordseite der Emsstraße nach Überqueren der Nepomukbrücke. Diese Fläche ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da neben der Lage an der Emsstraße das Gebäude auch die Gestaltung des Emsufers im Bereich Timmermanufer mitbestimmt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum einer Stiftung, die über eine Veräußerung des Grundstücks nachdenkt. Dabei bestehen Verhandlungen mit Kaufinteressenten, die zum einen den Erhalt des Gebäudes ggf. mit einer baulichen Erweiterung beabsichtigen, zum anderen besteht auch Interesse, das Areal einer Neubebauung zuzuführen. Seitens der Stiftung besteht der Wunsch, im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens eine Optimierung der möglichen Erweiterung des Gebäudes bzw. einer Neubebauung zu erreichen. Insbesondere soll die überbaubare Fläche bis an die Emsstraße vergrößert werden um einen direkten baulichen Anschluss an diese Hauptachse der Fußgängerzone zu erhalten. In dieser Erweiterungsfläche stehen zurzeit zwei Bäume: ein bereits relativ stark geschädigter Bergahorn mit einem geschätzten Stammumfang von 200 cm und ein fünfstämmiger Silberahorn mit jeweils ca. 70 – 100 cm Stammumfang. Diese Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine, im Falle einer Beseitigung wäre entweder die Pflanzung von ca. 6 Ersatzbäumen oder eine entsprechende Ausgleichsleistung vom Eigentümer vorzunehmen bzw. zu leisten.

Neben der Ausdehnung der überbaubaren Fläche soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht werden. Gegenwärtig setzt der Bebauungsplan diesen Wert auf „2“ fest. Aufgrund der topographischen Verhältnisse – starke Höhendifferenz zwischen Emsstraße und Timmermanufer – ist zu erwarten, dass bei einer Neubebauung bis an die Emsstraße ein Vollgeschoss als Untergeschoss entsteht, so dass lediglich ein Geschoss im Bereich der Emsstraße städtebaulich-architektonisch wahrnehmbar wäre. Die Geschossigkeit soll deshalb auf II-III festgesetzt

werden. Um jedoch auszuschließen, dass – sofern das Untergeschoss kein Vollgeschoss wird, im Bereich der Emsstraße ein dreigeschossiges Gebäude entstehen könnte, wird zusätzlich die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Bei einem Wert von maximal 8,00 m – bezogen auf die Emsstraße – ist hier eine Dreigeschossigkeit ausgeschlossen. Auf weitere Festsetzungen – etwa Dachneigung oder Dachform – wird verzichtet, da hierdurch die architektonische Gestaltungsmöglichkeiten stark eingeschränkt würden, insbesondere vor dem Hintergrund, da noch nicht feststeht, ob das bestehende Gebäude erweitert wird oder ob eine vollständige Neubebauung des Areals erfolgt.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt ist (Anlage 4). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ausschnitte aus der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1, 2 und 3).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Mitglied des Vorstandes einer Stiftung, in deren Besitz sich das Grundstück Emsstraße 53 befindet.

Anregung vom 21. Februar 2007

Inhalt:

„Ich bin im Vorstand derStiftung. Zum Stiftungsvermögen gehört das Grundstück Emsstraße 53.

Im Bebauungsplanentwurf ist für dieses Grundstück eine Baugrenze festgesetzt, die in einem Abstand von ca. 5,00 m von der Emsstraße verläuft. Die Baugrenze sollte bis an die Emsstraße vergrößert werden, um entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung eine geschlossene Bauflucht zu erhalten.

Gleichzeitig sollte die Geschossigkeit – ebenfalls in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung der Emsstraße – auf drei Vollgeschosse angehoben werden. Analog hierzu ist die Geschossflächenzahl von bisher 2,0 auf 3,0 zu erhöhen. Durch diese Anhebungen soll der deutliche Höhenversprung zwischen Emsstraße und dem Grundstücksniveau ausgeglichen werden. Gegenwärtig ist das Geländeniveau nur über eine Treppenanlage zu erreichen. Bei einer Neubebauung bzw. Umplanung des vorhandenen Gebäudes, die sich am Niveau der Emsstraße orientiert, würde zur Emsstraße lediglich ein Vollgeschoss möglich sein, da aufgrund der topografischen Verhältnisse das zweite Vollgeschoss von der Emsstraße her nur als Untergeschoss wahrnehmbar sein würde.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung hinsichtlich der Ausweitung der Baufläche wird gefolgt, die Baugrenze wird bis an die Emsstraße ausgedehnt. Bei einer Bebauung der entsprechenden Flächen sind die in diesem Bereich vorhandenen zwei Bäume entweder durch Ersatzpflanzungen oder durch entsprechende Ausgleichleistungen an die Stadt Rheine auszugleichen.

Der Anregung hinsichtlich der Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl wird gefolgt, zur städtebaulichen Einbindung in die bestehende Gebäudeflucht entlang der Emsstraße wird die zulässige Traufhöhe auf 8,00 m – Bezugspunkt Emsstraße – festgesetzt.

1.2 Eigentümer eines Grundstücks im Bereich Timmermanufer

Anregung vom 27. Februar 2007

Inhalt:

„gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes erheben wir Einwände.

Die beabsichtigte Änderung geht unseres Erachtens von widersprüchlichen Erwägungen aus. In Punkt 3 der Begründung wird ausgeführt, dass die derzeitige Grünfläche/Innenhoffläche unzulässiger Weise als Parkplatz genutzt wird. Stört sich die Stadt an der unzulässigen Nutzung oder Nutzung als Parkplatz? Wenn maßgeblich die unzulässige Nutzung wäre, so könnte dies durch geeignete Beschilderung und entsprechende Kontrolle verhindert werden. Wenn die Nutzung als Parkplatz maßgeblich ist, so wird mit der beabsichtigten Änderung gerade doch dieser Nutzung die rechtliche Grundlage geschaffen. Dann kann doch die bisherige Nutzung kein ausreichender Grund für die beabsichtigte Änderung sein.

Nach der vorgelegten Planung beabsichtigt der Eigentümer des Hauses Timmermanufer 168 insgesamt 21 Stellplätze zu errichten. Dies führt durch an- und abfahrende PKW, vermehrtes Türemschlagen usw. zu einer unzumutbaren Belästigung der Nachbarn, insbesondere des Grundstückes Timmermanufer 166. Der Wert der Immobilie würde damit gemindert.

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche der Grundstücke Timmermanufer 168 und 170 lässt befürchten, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Bebauung, auch mit Gebäuden, geschaffen werden. Die Aufteilung des Grundstückes Timmermanufer 168 legt diesen Schluss nahe. Damit würde die bisherige Innenhofcharakteristik beseitigt. Dann ließe die Attraktivität der umliegenden Grundstücke tatsächlich nach.

Hinsichtlich der Planung eines Cafes im Innenhofbereich muss darauf hingewiesen werden, dass an dieser Stelle schon verschiedene gastronomische Betriebe vergeblich versucht haben, eine dauerhafte Existenz zu schaffen. Es liegt daher nahe, dass auch dieser Versuch nicht von Erfolg gekrönt sein wird. Vielmehr erscheint, dass auch durch die Planung eine Scheinattraktivität vermittelt werden

soll. Hierfür spricht unseres Erachtens ebenfalls der eingezeichnete „Blick zur Ems“, den nur sich nur der Ortsunkundige einbilden kann.

Zuletzt weisen wir darauf hin, dass mit der Regionale 2004 der Bereich Timmermanufer neu gestaltet wurde. Zum einen ist zweifelhaft, ob die jetzt beabsichtigte Gestaltung nicht den Vorgaben der Regionale widerspricht und möglicherweise eine Rückzahlung von Fördermitteln droht. Zum anderen wurden die Grundstücke Timmermanufer durch die Einrichtung der Emsbühne einer deutlich unzumutbaren Lärmbelastung bis spät in die Nacht ausgesetzt. Mit der beabsichtigten Schaffung von Parkplätzen und eines gastronomischen Betriebes wird diese Belästigung weiter erhöht."

Abwägung und Abwägungsbeschluss.

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Innenhoffläche, die gegenwärtig planungsrechtlich als Fußgängerzone ausgewiesen ist, von der Öffentlichkeit nicht angenommen wird. Der in der Begründung enthaltene Hinweis auf die unzulässige Nutzung als Parkplatz ist lediglich als ein Indiz für die Nichtbenutzung als Kommunikations- oder Begegnungsraum für Besucher der Innenstadt aufgeführt. Die Nutzung als Abstellplatz ist nicht der Auslöser für die Planänderung, sondern die Tatsache, dass die Öffentlichkeit diese Fläche nicht annimmt.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf keine Aussage zu der Zahl der auf dem Grundstück Timmermanufer 168 geplanten Stellplätze enthält. Die angegebene Zahl von 21 Stellplätzen ist aus einer Planungsskizze entnommen, die zur Verdeutlichung der zurzeit vom betreffenden Eigentümer geplanten Neugestaltung des Innenhofes und seines Grundstücks vorgelegt worden ist. Der Bebauungsplan enthält lediglich für den Innenhof die Kennzeichnung einer Fläche auf der Stellplätze angelegt werden können. Diese Fläche ist so bemessen, dass maximal 7 Stellplätze im Innenhofbereich angelegt werden können. Die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück Timmermanufer 168 wird nicht begrenzt. Hier bildet lediglich die Grundflächenzahl von 0,8 die Grenze für die Versiegelung des Grundstücks für Gebäude und Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten. Unabhängig von der Zahl der Stellplätze ist festzustellen, dass es sich sowohl bei dem Grundstück des Einwenders als auch bei dem Grundstück Timmermanufer 168 um Bereiche handelt, die als Kerngebiet ausgewiesen sind. In Kerngebieten sind Stellplätze – selbst für gebietsfremde Nutzungen – generell zulässig. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber generell zulässig. Ansonsten können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden bzw. wenn der Bebauungsplan andere Vorgaben enthält. Es wird deutlich, dass die Wohnnutzung im Kerngebiet nur eine untergeordnete Rolle spielt, deshalb werden in den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben – etwa TA Lärm – für Kerngebiete deutlich höhere Lärmrichtwerte vorgegeben als etwa für allgemeine Wohngebiete. Von der geplanten Stellplatzanlage werden keine die einschlägigen Richtwerte übersteigende Emissionen ausgehen, da hierfür die bisher vorgesehene Stellplatzanzahl deutlich zu gering ist. Sollte für eine wesentlich größere Stellplatzanlage eine Genehmigung beantragt werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Un-

tersuchung erforderlich. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung führen somit nicht zu einer Wertminderung der Immobilie des Einwenders.

Die angesprochene Erweiterung der überbaubaren Fläche dient dazu, den Bereich städtebaulich zu fassen und einen an drei Seiten bebauten Innenhof planungsrechtlich zu sichern. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche bereitet darüber hinaus eine Verdichtung bereits vorhandener Bauflächen vor, die im Sinne des sparsamen Umgangs im Verbrauch von Freiflächen für bauliche Anlagen sinnvoll erscheint.

Es wird festgestellt, dass die Erweiterung der überbaubaren Fläche nördlich des C&A-Gebäudes vom Eigentümer/Investor beantragt worden ist, um hier eine Cafe-Nutzung zu etablieren. Diese Nutzung ist jedoch durch den Bebauungsplan nicht planungsrechtlich verfestigt, vielmehr ist die Fläche als Kerngebietsfläche dargestellt. Die Aussagen zur der Cafe-Nutzung können sich deshalb nur auf die bei der Stadt Rheine vorliegenden Gesprächsergebnisse mit den Beteiligten beziehen. Danach ist eine direkte Verbindung zwischen dem C&A-Gebäude und dem geplanten Cafe vorgesehen, sodass direkt aus dem Textilkaufhaus in das Cafe gewechselt werden kann. Vor diesem Hintergrund erscheint die Cafe-Nutzung durchaus als attraktiv und auch längerfristig überlebensfähig.

Im Rahmen der Regionale 2004 ist der Bereich Timmermanufer ausgebaut worden, der jetzt überplante Innenhofbereich ist nicht tangiert worden. Es besteht deshalb auch nicht die Notwendigkeit, das Fördermittel zurückgezahlt werden müssen.

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Emsbühne nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist. Die von dieser Nutzung ausgehenden Emissionen sind somit nicht abwägungsrelevant. Die Emissionen der möglicherweise entstehenden privaten Stellplätze sind bereits angesprochen worden, hinsichtlich der Cafe-Nutzung ist festzustellen, dass entsprechende Nutzungen generell im Kerngebiet zulässig sind. Die Einhaltung der einschlägigen (Lärm-)Richtwerte – z.B. der TA Lärm – für Kerngebiete wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft und z.B. durch die Festlegung von Öffnungszeiten geregelt.

1.3 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 § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Schreiben vom 05. 02. 2007

Inhalt:

„zum o.g. Bebauungsplan haben wir keine Änderung vorzubringen.

Hinweis:

Im Blockinnenbereich (Flurstück 529 und 710) der Gebäude Bültstiege/Emsstraße/Timmermanufer ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden, dies ist Eigentum der Stadt Rheine.

Zur Wartung und Unterhaltung dieser benötigen die EWR ein Betretungs- bzw. das Recht zur Durchführung von Reparaturbaumaßnahmen.

Der Stadt Rheine als Eigentümerin der Beleuchtung empfohlen wird dieses rechtlich sichern zu lassen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Änderung vorgebracht wird. Hinsichtlich des Hinweises auf die vorhandene Straßenbeleuchtung wird festgestellt, dass die Innenhoffläche – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – privatisiert werden soll. Damit werden auch die Verkehrssicherungspflicht und die Aufgabe, den Platz ausreichend zu beleuchten, an einen Dritten übertragen. Im noch abzuschließenden Kaufvertrag wird die Übergabe der vorhandenen Beleuchtungskörper geregelt.

2.2 Deutsche Telekom AG, Postfach 27 67, 48014 Münster; Schreiben vom 21. 02. 2007

Inhalt:

„Gegen die o.g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen. Telekommunikationsanlagen sind aus dem beigefügten Planauszug ersichtlich.

Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches insgesamt ist unter Umständen die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich, sofern es sich später um die Erweiterung von Gebäuden oder eigenständige Grundstücke handelt die auf Grund ihrer Nutzung an das Netz der Telekom AG angebunden werden sollen. Unsere Telekommunikationsanlagen befinden sich, abgesehen von den Hausanschlusskabelanlagen in öffentlichen Verkehrsflächen.

Wir gehen davon aus, dass hier Änderungen nicht vorgesehen sind.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und zur kommunikationstechnischen Versorgung das bestehende Leitungsnetz ggf. das Leitungsnetz erweitert werden muss. Die Planände-

zung greift nicht in Bereiche ein, in denen – gemäß vorgelegtem Lageplan - Leitungstrassen der Telekom AG verlaufen.

2.3 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Naendorf 82, 48629 Metelen;

Schreiben vom 05. 03. 2007

Inhalt:

„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 30. 01. 07 teilen wir mit, dass wir den v.g. Bebauungsplanentwurf erneut hinsichtlich unserer Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme vom 29. 04. 2003 weiterhin berücksichtigt wird.

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von der RWE WVE Verteilnetz GmbH, betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilungsnetze Strom und Gas.

Die verspätete Bearbeitung unserer Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.“

Stellungnahme vom 29. 04. 2003

Inhalt:

„als Anlage zu Ihrem Schreiben vom 24. 03. 2003 haben Sie uns den Bebauungsplan zur Stellungnahme übermittelt.

Zu dem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen geltend machen. Wir machen darauf aufmerksam, dass sich im Randbereich des o. g. Bebauungsplanes umfangreiche Versorgungseinrichtungen der RWE Net AG befinden. Für den Dienstgebrauch haben wir einen Auszug unseres Planwerkes beigefügt.

Der Netzbezirk Metelen, Tel. 02556-922210, ist gern bereit, die genaue Lage unserer Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Im übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum v. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von der RWE Net AG Netzregion Nord, betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilungsnetze Strom.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderungsinhalte keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht werden. Im Übrigen liegen die angespro-

chenen Leitungen der RWE außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“.

2.4 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, Kennwort: „Östliche Innenstadt-Bültstiege“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 4 a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist.

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