

# Niederschrift STEWA/030/2007

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"  
der Stadt Rheine  
am 18.04.2007**

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

## **Anwesend als**

### **Vorsitzender:**

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied
---------------------	-----	--------------

### **Mitglieder:**

Herr Raphael Bögge	CDU	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinz Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Frau Annette Tombült	CDU	Ratsmitglied
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied

### **beratende Mitglieder:**

Herr Karl Schnieders	Sachkundiger Einwohner
Herr Rüdiger Verlage	Sachkundiger Einwohner

### **Vertreter:**

Herr Achim Bietmann	SPD	Vertretung für SB Lietmeyer
Herr Johannes Havers	CDU	Vertretung für Dr. Böcker
Herr Jörg Niehoff	FDP	Vertretung für RM Willems
Herr Tim Peter	CDU	Vertretung für RM Kotte

Herr Nelson Rodrigues	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Vertretung für RM Grawe
Herr Friedel Theismann	CDU	Vertretung für SB Thole

### **Verwaltung:**

Frau Michaela Gellenbeck	Leiterin Stadtplanung
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

Herr Dewenter öffnet die heutige Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er erklärt, dass Herr Grawe mitgeteilt habe, heute nicht an der Sitzung teilnehmen zu können.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

### **Öffentlicher Teil:**

#### **1. Niederschrift Nr. 29 über die öffentliche Sitzung am 21.03.2007**

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Niederschrift vorgebracht – diese gilt somit als genehmigt.

#### **2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 21.03.2007 gefassten Beschlüsse**

##### **2.1. Bauvorhaben am Kardinal-Galen-Ring zwischen Elter Straße und Hemelter Straße**

Herr Schröer informiert, dass die Verkehrsandienung nur durch den Bau einer Rechtsabbiegerspur zu realisieren sei. Er zeigt anhand des Beamers den Stand der Planungen und beantwortet Fragen zur Straßenführung. Herr Schröer führt aus, dass derzeit Verhandlungen mit dem Investor geführt würden. Auch für die Anlegung des Radweges entlang des Kardinal-Galen-Ringes zwischen Elter Straße und Hemelter Straße werde über den notwendigen Grunderwerb verhandelt.

##### **2.2. Lärmbelästigung der Anwohner an der Schüttemeyerstraße**

Herr Schröer erläutert, dass derzeit seitens der Verwaltung geprüft werde, ob es sinnvoll sei, eine Lärmmessung durchzuführen. Er kündigt weitere Informationen an, sobald diese vorliegen.

##### **2.3. Neuansiedlung eines Gartencenters in Ibbenbüren**

Frau Gellenbeck bezieht sich auf eine Anfrage des Herrn Niehues aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und erklärt, dass Vorverhandlungen geführt würden, auf einem Gelände am Rande der Stadt Ibbenbüren ein Gartencenter auf einem Grundstück von etwa 16.000 m<sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> zu errichten.

#### **2.4.      Ärztzentrum am Dutumer Kreisel?**

Herr Schröder erklärt, dass seitens der Verwaltung derzeit Prüfungen zur evtl. Ansiedlung eines Ärztzentrums durchgeführt würden. Er verspricht weitere Informationen für eine spätere Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses.

Weitere Informationen erfolgen nicht.

#### **3.           8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine Vorlage: 192/07**

IA0715

Herr Schröder führt aus, dass die Verwaltung darum bemüht sei, eine neutrale Basis zum Vergleich der verschiedenen Entwürfe für die Bebauung der Fläche nördlich der Stadthalle zu schaffen. Aus diesem Grunde solle das Architekturbüro Fritsch/Stahl in die Planungen eingebunden werden. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.05.2007 sei vorgesehen, die überarbeiteten Entwürfe als 3D-Modelle seitens des Architekturbüros vorzustellen.

Frau Gellenbeck verweist auf die Vorlage zur heutigen Sitzung, in der die überarbeiteten Entwürfe nochmals dargestellt sind und macht einige Ausführungen zu diesen Entwürfen.

Sie erläutert, dass das Büro Junker und Kruse, das das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Rheine erstellt habe, eine Ansiedlung des Sporthauses Wehmeier auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> positiv ansehe. Alle 3 vorgelegten Entwürfe seien aus Sicht dieses Büros hierfür geeignet.

Die Änderung des Bebauungsplanes solle zu einem späteren Zeitpunkt projektbezogen beschlossen werden.

Herr Niehues erklärt, dass der CDU-Fraktion noch nicht klar sei, wie sich die rechtliche Situation des benachbarten CityClubHotels zu dem Bauvorhaben darstelle und ob das Hotel evtl. Einwirkungsmöglichkeiten und -rechte auf dieses Bauvorhaben geltend machen könne.

Er habe am heutigen Tage ein Gespräch mit dem Inhaber des Hotels geführt, über dessen Verlauf er im nichtöffentlichen Teil der Sitzung nähere Ausführungen machen werde. Er weist darauf hin, dass das Projekt „Hotelerweiterung“ evtl. genau so wichtig sei wie eine Ansiedlung des Sporthauses Wehmeier.

Wichtig sei für seine Fraktion die Stellungnahme des Gutachters Junker und Kruse, die in dieser möglichen Verlagerung des Sporthauses einen internen Ausgleich sehe. Aus diesem Grunde und unter dieser Voraussetzung sehe er die vorgesehene Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> als akzeptabel an. Im Falle einer Verlagerung eines Anbieters von „außen“ müsse es bei einer kleinteiligen Aufteilung der Verkaufsfläche bleiben, da es ansonsten zu einer Veränderung der Handelsbeziehungen innerhalb der Innenstadt kommen würde.

Sinnvoll sei es aus den genannten Gründen sicherlich, die Entscheidung in Ruhe anzugehen, der angekündigten Darstellung der 3D-Simulation durch das Büro Fritsch/Stahl sehe er gespannt entgegen.

Herr Löcken zeigt sich erfreut über die positive Aussage des Gutachterbüros Juncker und Kruse und über die positive Haltung der CDU-Fraktion zu einer internen Verlagerung auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.

Herr Winkelhaus erklärt für die Fraktion der GRÜNEN, dass auch diese der Entwicklung positiv entgensehe. Er bittet darum, bei den nachfolgenden Beratungsvorlagen für dieses Projekt eine Ausweisung der finanziellen Auswirkungen vorzunehmen.

Herr Dewenter ergänzt, dass aufgrund des Einzelhandelsgutachtens nunmehr viele Entscheidungen deutlich erleichtert werden. Insgesamt stelle er fest, dass die Ausschusmitglieder ihre Zustimmung zu dem Vorhaben signalisieren. Er bittet die Verwaltung, weitere Beratungen auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu setzen.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen **zur Kenntnis**.

**4. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.220,  
Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine**  
**I. Änderungsbeschluss**  
**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**Vorlage: 172/07**

IIA0000

Herr Schröder macht Ausführungen zur geplanten Überdachung der Parkpalette und beantwortet Fragen zu den Ausführungen der Vorlage. Er verspricht eine Überarbeitung der Zeichnungen bis zur Bürgerbeteiligung sowie eine Berichtigung der textlichen Festsetzungen.

**I. Änderungsbeschluss**

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

Der 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 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 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

- 5. 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. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungs-  
ausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss**
- Vorlage: 176/07**

IIA0880

Frau Tombült zeigt sich erfreut, dass die Anregungen, die in der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses gegeben wurden, in die Planungen mit eingeflossen seien. Sie bezieht sich auf die Ausführungen im Abwägungsbeschluss zu Punkt 1.2, wonach das sich im Besitz einer Stiftung stehende Gebäude auf dem Grundstück Emsstraße 53 nach Möglichkeit nicht verändert werden solle.

Frau Gellenbeck macht deutlich, dass es sich bei dem Gebäude nicht um ein Denkmal handle und dass eine Einflussnahme durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf eine Veränderung des Gebäudes nicht möglich sei.

Herr Löcken erklärt, dass das Objekt zwischenzeitlich nicht mehr im Besitz der Stiftung sei und fragt, ob die Fassung des Abwägungsbeschlusses trotzdem notwendig sei.

Frau Gellenbeck bejaht dieses, da die Einwendung innerhalb der Offenlagefrist eingegangen und die Stiftung zu diesem Zeitpunkt noch Eigentümerin des Gebäudes gewesen sei.

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

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Den vorgetragenen Anregungen wird nicht gefolgt, die Inhalte des Bebauungsplanes ermöglichen sowohl eine Neubebauung des Grundstücks als auch eine Umplanung des vorhandenen Gebäudes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gewählt, dass das vorhandene Gebäude gesichert wird. Bei diesem Gebäude handelt es sich um stadtbildprägendes Bauwerk, dass nach Möglichkeit in seiner jetzigen Gestalt erhalten bleiben soll. Auch die planungsrechtlich gesi-

cherte Vorfläche mit zwei Bäumen trägt zum Stadtbild bei, sie soll deshalb nicht aufgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:                    **einstimmig**

**1.2 Eigentümer eines Grundstücks im Bereich Timmermanufer**  
Anregung vom 27. Februar 2007

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 Untersuchung 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.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **1.3 Sonstige Stellungnahmen**

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

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **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**

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.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

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

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

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**2.3 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Naendorf 82, 48629 Metelen;**  
Schreiben vom 05. 03. 2007

Stellungnahme vom 29. 04. 2003

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderungsinhalte keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht werden. Im Übrigen liegen die angesprochenen Leitungen der RWE außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **2.4 Sonstige Stellungnahmen**

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

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

## **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 § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **III. 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. I S. 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, Kennwort: "Östliche Innenstadt - Bültstiege", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

- 6. Bebauungsplan Nr. 17,  
Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
    - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
    - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  - II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
  - III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
  - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 006/07**

IIA1268

Herr Schröer erklärt, dass zwischenzeitlich die Frage der Altlastensanierung geklärt und mit dem Kreis Steinfurt abgestimmt worden sei. Eine Beschlussfassung ohne den Vorbehalt einer Altlastensanierung sei daher nunmehr möglich.

Frau Tombült führt aus, dass die CDU-Fraktion der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern bzw. Pultdächern nicht zustimmen wolle, da diese mit den bereits stehenden Gebäuden nicht harmonieren würden. Sie bittet die Verwaltung, im Bebauungsplan eine Festsetzung entsprechend der textlichen Festsetzung vor der Offenlage, einzuarbeiten. Mit der vorgesehenen Erweiterung des über das Areal führenden Grüngürtels auf eine Breite von 5 Metern sei ihre Fraktion einverstanden.

Herr Löcken und Herr Winkelhaus stimmen den Ausführungen von Frau Tombült zu.

Frau Gellenbeck sagt eine Überarbeitung der Festsetzungen zur Dachneigung zu.

Es folgt die Abstimmung über die zu ändernde Fassung des Bebauungsplanes.

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 Möglicher Erwerber eines Grundstücks im Plangebiet, 48431 Rheine**

Schreiben vom 26. 11. 2006

##### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass im gesamten Plangebiet für die äußeren Baufelder eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt wird: Entlang der Basilikastraße und der Elter Straße werden II-III geschossige Gebäude gefordert, entlang der Abgrenzung zum Stadtpark sind zwingend II-geschossige Gebäude zu errichten. Diese Vorgabe verfolgt das Ziel, das Gebiet nach Außen als relativ einheitliches Baugebiet erscheinen zu lassen. Im zentralen Bereich sind die städtebaulichen Vorgaben demgegenüber gelockert, um hier der architektonischen Gestaltung einen größeren Spielraum zu bieten. Insgesamt bietet sich damit für jeden Bauherren die Möglichkeit, ein seinen Vorstellungen entsprechendes Gebäude – bei der Wahl eines entsprechenden Grundstücks – zu errichten.

Die im Planentwurf vorgeschlagene Grundstücksaufteilung für die Fläche angrenzend an den Hemelter Bach nimmt die angesprochene Ausrichtung insofern auf, als die Grundstücke relativ großzügig geschnitten werden sollen. Auf Grund dieser Größe bietet sich ausreichender architektonischer Spielraum, auf den Grundstücken Gebäude zu errichten, die eine Nutzung nach dem Sonnenstand ermöglichen. Die Grundstücke sind so tief bemessen, dass sich – außerhalb des Gebäudeschattens – ein sonniger Sitzplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich anlegen lässt.

Der Bauzeile entlang der Hemelter Bachaue kommt aus städtebaulicher Sicht besondere Bedeutung zu, da dieser Bereich auch auf Grund der Höhenlage aus dem nordöstlich angrenzenden Stadtpark wahrnehmbar ist. Für diese Bauzeile wird deshalb ein relativ homogenes Erscheinungsbild vorgegeben, dass sich in einer zwingenden Zweigeschossigkeit und geringer Variation hinsichtlich der Dachform und Dachneigung widerspiegelt. Aufgrund der besonderen Lage sollen diesen Vorgaben – Zeltdach mit 20° – 40° Neigung – nicht verändert werden. Der entsprechenden Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

#### **1.2 Möglicher Erwerber eines Grundstücks im Plangebiet, 48429 Rheine**

Schreiben vom 20. 11. 2006

##### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan insgesamt für die Bebauung entlang des äußeren Randes des Geltungsbereiches Vorgaben hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse enthält. Diese Vorgaben dienen dazu, das Plangebiet nach Außen als städtebaulich einheitlich erscheinen zu lassen. Insbesondere die Bebauung entlang des Hemelter Baches, die zum Teil aus dem nördlich angrenzenden Stadtpark wahrnehmbar ist, soll von der Geschossigkeit her ein einheitliches städtebauliches Bild abgeben. Bei der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ergeben sich Grundstücksbreiten von ca. 20 m. Bei dieser Breite ist es bei entsprechender Grundrissplanung möglich, auf der Südseite der

Gebäude Terrassen anzulegen, die optimal hinsichtlich der Besonnung ausgerichtet sind. Der Anregung hinsichtlich der Aufgabe der zwingenden Zweigeschossigkeit für diesen Bereich wird deshalb insgesamt nicht gefolgt.

Auch die Vorgabe der Dachform und der Dachneigung für die Bauzeile entlang des Hemelter Baches verfolgt das Ziel, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Da diese Bauzeile aus dem nördlich angrenzenden Stadtpark wahrnehmbar ist, kommt ihr besondere Bedeutung zu. Der vorgetragenen Anregung hinsichtlich der Freigabe der Dachneigung wird deshalb nicht entsprochen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt. Der gewünschte Ausbau als sog. Spielstraße ist damit vorgezeichnet.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **1.3 Sonstige Stellungnahmen**

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

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt;** Stellungnahme vom 04. 12. 2006

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Zwischenzeitlich sind die bestehenden Gebäude vollständig abgebrochen und die vorgefundenen Belastungen des Bodens auf dem Gelände saniert worden. Diese Arbeiten wurden gutachterlich begleitet. Der entsprechende Sanierungsbericht ist dem Kreis Steinfurt als Untere Bodenschutzbehörde vorgelegt und genehmigt worden. Aus Sicht des Bodenschutzes gilt das Gelände als saniert und kann der Nutzung als Wohnbebauung zugeführt werden. Die Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ kann deshalb entfallen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **2.2 Sonstige Stellungnahmen**

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

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

## **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 § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

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

- a) durch die Verbreiterung des in einer Grünfläche integrierten Fußweges im südwestlichen Planbereich von bisher 4,0 m auf 5,0 m 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 des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 der Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**7. 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 g,  
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine  
I. Änderungsbeschluss  
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
III. Offenlegungsbeschluss  
Vorlage: 175/07**

IIA1995

Frau Gellenbeck führt aus, dass sich die Festsetzung zur Änderung der überbaubaren Fläche auf die Arkade beschränkt.

**I. Änderungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1192, 918, 1089 und 915,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 915, 914, 913 und 1088,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1088 und 1137,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1137 und 1192.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Durch diese Änderung 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).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und

§ 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen 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 Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", 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 können.

Gegen diese Bauleitplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

#### **8. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

#### **9. Anfragen und Anregungen**

##### **9.1. Besichtigungsfahrt durch die aktuellen Baugebiete**

Herr Niehues schlägt vor, gemeinsam mit dem neuen Dezernenten eine Besichtigung der aktuellen Baugebiete vorzunehmen.

Herr Schröder sagt zu, eine solche Besichtigungsfahrt vorzubereiten.

##### **9.2. Verlegung der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 6.6.07?**

Herr Niehues verweist auf Termenschwierigkeiten seitens der CDU-Fraktion und bittet um eine Verschiebung des Termins für die Sitzung im Juni dieses Jahres.

Herr Schröder sagt zu, sich um eine Verlegung des Sitzungstermines zu bemühen.

Weitere Wortmeldungen folgen nicht.

Herr Dewenter bedankt sich bei allen Zuhörern und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

**Ende des öffentlichen Teiles: 17:48 Uhr**