

Vorlage Nr. 116/19

Betreff: 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208,
Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine

- I. Abwägungsbeschluss
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauG
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	13.03.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann
Rat der Stadt Rheine	26.03.2019	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 3	Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein ☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich			
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja ☐ Nein durch			
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt ☐ sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie 13 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese (siehe Anlage 1). Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

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

- a) durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung mit dem Inhalt, dass das vierte Geschoss an der Ostseite (Gebäude Humboldtplatz 6) mindestens 3,00 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben muss, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Aufnahme der textlichen Festsetzung den Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit aus der Offenlage entspricht und der betroffene Grundstückseigentümer der Änderung zugestimmt hat, 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 und § 4 Abs. 2 BauGB.

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß des § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung 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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Die Erweiterung des City-Club-Hotels ist bereits mehrfach in den Ratsgremien ausführlich erörtert worden. Letztmalig hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung am 27. 06. 2018 über die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 208 beraten. Mit den damals beschlossenen Inhalten ist zwischenzeitlich die Offenlage des Änderungsplanes durchgeführt worden.

Im Rahmen der Offenlage sind eine Reihe von Anregungen vorgetragen worden, die sich insbesondere auf eine mögliche Verschattung des östlich angrenzenden Gebäudes (Humboldtplatz 6) und auf die Zunahme der Einsichtnahme aus dem neu projektierten Gebäude bezogen haben. Im Zusammenhang mit der möglichen Einsichtnahme ist auf die zwischenzeitlich aktualisierte Gebäudeplanung zu verweisen: Das durch die Inhalte des Bebauungsplanes mögliche vierte Obergeschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung NRW) springt gegenüber der Ostfassade des darunterliegenden dritten Geschosses um 3,00 m zurück. Diese konkrete Gebäudeplanung wurde – mit Zustimmung des Investors/Grundstückeigentümers – in den Planentwurf durch eine textliche Festsetzung übernommen. Zusätzlich weist die aktuelle Planung in der Ostfassade nur im Erdgeschoss Fenster für ein Hotelzimmer auf. Ansonsten finden sich nur noch Fenster für Hotelzimmerflure, jedoch keine Fenster von Wohnungen (Ausnahme: viertes, jedoch von der Außenwand zurückgesetztes Geschoss).

In Bezug auf eine größere Verschattung ist zwischenzeitlich eine detaillierte Analyse des Schattenwurfes für die relevanten Tage (21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember) und Uhrzeiten (15:00 Uhr, 16:00 Uhr und 17:00 Uhr) erarbeitet worden (s. Anlage 10). Bei dieser Analyse wurde auch bereits das Zurücksetzen des obersten Geschosses gegenüber den darunterliegenden Geschossen an der Ostseite des Gebäudes berücksichtigt. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass an der Fassade des Gebäudes Humboldtplatz 6 durch die Änderungsinhalte keine relevante Zunahme der Verschattung zu verzeichnen ist.

Die aktuell vorliegenden Bauzeichnungen des Investors beinhalten nur noch im vierten Obergeschoss zwei Wohnungen, die übrigen drei Geschosse sind für die Erweiterung der Hotelnutzung vorgesehen. Diese mögliche Nutzungsänderung ist nach den bestehenden Inhalten des Bebauungsplanes möglich aber nicht zwingend festgesetzt. Eine Realisierung der Hotelnutzung setzt eine weitere bauliche Veränderung voraus, die auch in der Fassadengestaltung ablesbar sein würde: Zwischen dem bestehenden Hotel und der Hotelerweiterung ist die Errichtung eines Nottreppenhauses erforderlich. In den beigefügten Plänen für das 3. OG und das Staffelgeschoss ist dieses als Ansicht dargestellt. Der entsprechende Zwischenbau ist als transparente Fuge konzipiert, sodass sich dieses Detail architektonisch-städtebaulich in die Fassadenabwicklung zur Ems hin einfügt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 27. August 2018 bis einschließlich 27. September 2018 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 i. V. m. (§ 13 b Satz 1 BauGB und) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen (Abwägungsvorschläge s. Anlage 10).

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden; dieser bedarf demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 2 und 3; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Als weitere ergänzenden Unterlagen sind beigelegt:

Anlage 6: Umweltplanerischer Fachbeitrag

Anlage 7: Artenschutzbeitrag

Anlage 8: Allg. FFH-Verträglichkeitsstudie des Einzelfalles nach § 34 BNatSchG

Anlage 9: aktuelle Gebäudeplanung

Anlage 10: Verschattungsanalyse

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsvorschläge

Anlage 2: Bebauungsplanausschnitt - ALT

Anlage 3: Bebauungsplanvorentwurf - NEU

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Umweltplanerischer Fachbeitrag

Anlage 7: Artenschutzbeitrag

Anlage 8: Allg. FFH-Verträglichkeitsstudie des Einzelfalles nach § 34 BNatSchG

Anlage 9: aktuelle Gebäudeplanung

Anlage 10: Verschattungsanalyse