

## Vorlage Nr. 328/07

Betreff: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Wadelheim Ost / Sassestraße – Teil B 2,, - Errichtung eines Ärzteentrums, Ecke Sassestraße / Neuenkirchener Straße, „Dutumer Kreisel“**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

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

### Betroffene Produkte

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

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

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

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ schließt sich der Empfehlung der Verwaltung an, dem Änderungsantrag nicht zu folgen, sofern an der Unterbringung von Ladenlokalen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten festgehalten wird.

### **Begründung:**

#### **Antrag auf Änderung (s. Anlage 1)**

Am 02.07.2007 ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Waldheim Ost / Sassestraße – Teil B 2“ bei der Verwaltung eingegangen. Ein Investor möchte ein Ärztehaus am „Dutumer Kreisel“ errichten (Fläche Brüning, ehem. für „Elektro Westen“ vorgesehen), welches in der vorgelegten Form **sondergebietspflichtig** ist. Der Bebauungsplan setzt aktuell für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Neben Praxisflächen in den Obergeschossen sollen in diesem Ärztezentrum im Erdgeschoss verschiedene Ladenlokale untergebracht werden, die gleichzeitig als Ankermieter für das Objekt dienen sollen. Der Investor plant auf ca. 950 qm u.a. die Unterbringung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wie Augenoptik, Akustik, Drogerie, Sanitätsbedarf sowie Fußpflege und Logopädie. Eine Festlegung der konkreten Nutzung ist für ihn derzeit noch schwierig, da er erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen lassen möchte, bevor er verbindlichere Gespräche führt.

Die Umsetzung des Vorhabens in dieser Form erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Zweckbestimmung Ärztehaus“.

#### **Kommunale Zentrenverträglichkeit (Auszug s. Anlage 2)**

Gegen das Vorhaben spricht unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit die gutachterliche Empfehlung des Büros Junker und Kruse, die Ausstrahlung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße nicht weiter zu stärken und den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht auf umliegende Flächen am Dutumer Kreisel auszudehnen. Bei einer weiteren Stärkung der Ausstrahlung bestünde die Gefahr einer weiteren Umsatzverteilung zu Lasten bestehender zentraler Versorgungsbereiche wie z.B. Dorenkamp-Mitte.

Die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen im Erdgeschoss widersprechen dem vom Rat bei der Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am 8. November 2005 beschlossenen Grundsatz, innenstadtrelevante Hauptsortimente in Grund- und Nahversorgungszentren nur zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums in begrenztem Umfang ausnahmsweise zuzulassen.

Es ist festzustellen, dass für das Vorhaben eine Ausnahme vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich ist, die jedoch aufgrund der beabsichtigten Sortimente nicht zu rechtfertigen ist. Um eine wohnungsnah Grundversorgung sicherzustellen soll die Unterbringung von Akustikern, Optikern und Sanitätsbedarf im Innenstadtbereich erfolgen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleisten. Dasselbe gilt für die Ansiedlung von Ärzten. Auch hier ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit unabdinglich

### **Städtebauliche Bewertung des Vorhabens**

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung des Grundstückes im Kreuzungsbereich der Neuenkirchener Straße und der Felsenstraße/Sassestraße durchaus zu begrüßen. Der vorgelegte architektonische Entwurf für die Nutzung würde den Kreuzungsbereich städtebaulich deutlich aufwerten.

Mehrere Gespräche, die geführt wurden, um andere, mit dem Einzelhandelsgutachten verträgliche Nutzungen zu finden waren bisher leider nicht erfolgreich.

### **Beratung im Verwaltungsvorstand**

Der Verwaltungsvorstand hat den Antrag am 23.07.2007 in seiner Sitzung beraten und empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen, da die geplanten Nutzungen für das Erdgeschoss nicht mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar sind.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag auf Bebauungsplanänderung, Lageplan und Ansichten

Anlage 2 – Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine

Anlage 3 – Sortimentsliste