

N i e d e r s c h r i f t N r.14

STEWA/014/2006

**über die öffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 08. März 2006**

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 Dr. Udo Böcker	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	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 Johannes Willems	FDP	Ratsmitglied
Herr Kurt Wilmer	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Kamal Kassem	Sachkundiger Einwohner
Herr Karl Schnieders	Sachkundiger Einwohner
Herr Rüdiger Verlage	Sachkundiger Einwohner

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Vertreter:

Herr Achim Bietmann	SPD	Sachkundiger Bürger Vertretung für Frau Elisabeth Lietmeyer
Herr Raphael Bögge	CDU	Ratsmitglied Vertretung für Herrn José Azevedo
Frau Theresia Overesch	CDU	Ratsmitglied Vertretung für Frau Frauke Thole

Verwaltung:

Herr Dr. Heinz Janning	Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Herr Günter Teichler	
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

Enschuldigt fehlten:**Mitglieder:**

Herr José Azevedo	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	Sachkundige Bürgerin
Frau Frauke Thole	CDU Sachkundige Bürgerin

Öffentlicher Teil:

Herr Dewenter eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Dewenter teilt mit, dass die Tagesordnungspunkte 9 und 10 auf Wunsch der Verwaltung in der heutigen Sitzung nicht beraten werden sollen. Er verweist auf die seitens der Verwaltung vorgelegte Nachtragsvorlage Nr. 107/06 und schlägt vor, diese als Tagesordnungspunkt 9 zu beraten. Die Ausschussmitglieder stimmen dieser Verfahrensweise zu.

**1. Niederschrift Nr. 13 über die öffentliche Sitzung am
08. Februar 2006**

Herr Niehues weist auf die fehlerhafte Schreibweise des Ratsmitgliedes Siegfried Mau in der Anwesenheitsliste der Niederschrift Nr. 13 hin. Eine Berichtigung wird

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

seitens der Schriftführerin zugesagt. Zu Form und Inhalt der o. g. Niederschrift werden keine weiteren Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 08. März 2006 gefassten Beschlüsse

a) Radwegeplanung entlang von Landstraßen

Herr Schröder erläutert, dass die Planung des Radweges in Richtung Dreierwalde mittlerweile fertig gestellt wurde. Eine Kopie der Zeichnung ist der Niederschrift als **Anlage 1** beigelegt. Die Finanzierung dieses Radweges sei noch nicht gesichert. Herr Schröder schlägt deshalb vor, ein Landtagsmitglied um Hilfe zu bitten.

b) Interkommunales Gewerbegebiet Holsterfeld

Herr Schröder berichtet über das Ergebnis eines heute stattgefundenen Gesprächs zwischen Vertretern der Gemeinde Salzbergen und der Stadt Rheine. Er informiert, dass die Gemeinde Salzbergen großes Interesse an einer möglichst baldigen Umsetzung dieses Gewerbegebietes habe. Herr Schröder zeigt anhand einer per Beamer gezeigten Zeichnung (**Anlage 2**), wie die Planung umgesetzt werden könnte. Seitens der Gemeinde Salzbergen werde derzeit die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der notwendigen Bebauungspläne vorbereitet, um die Ansiedlung eines interessierten Investors möglichst bald zu ermöglichen. Herr Schröder erläutert weiter, dass für eine Aktivierung der städtischen Gewerbegebietspläne derzeit eine öffentlich rechtliche Vereinbarung erarbeitet werde, deren Einzelheiten zu gegebener Zeit den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt würden.

Herr Dewenter fragt, ob diese geplante Gewerbegebietsfläche in der städtischen Flächenbilanz bereits enthalten sei.

Herr Dr. Janning antwortet, dass diese Fläche im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich mit besonderer Zweckbestimmung als GVZ-Ergänzungsfläche ausgewiesen sei. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sei diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich bisher nicht geändert wurde, sei diese Fläche in der von Herrn Dewenter angesprochenen Gewerbeflächenbilanz nicht enthalten, wohl aber in der Flächenbilanz auf Regionalplanungsebene. Das GVZ und die GVZ-Ergänzungsflächen seien dort bisher immer getrennt geführt worden, um eine Belastung der allgemeinen Gewerbeflächenbilanz zu vermeiden.

Herr Dr. Janning erläutert auf Nachfrage von Herrn Dewenter, dass die Stadt Rheine völlig selbständig in ihrer Planung des Baugebietes sei. Zu beachten sei lediglich, dass eine spätere Erschließung dieses Gewerbegebietes über das Gebiet der Gemeinde Salzbergen sichergestellt werden müsse. Insofern müssten die Bauleitplanungen aufeinander abgestimmt und Optionen für diese Erschließung gesichert werden.

Herr Schröder macht Ausführungen zur geplanten Erschließung des Gewerbegebietes.

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Herr Dr. Janning macht deutlich, dass die gezeigte Planung lediglich ein vorläufiger Strukturplanungsentwurf für das gesamte interkommunale Gewerbeflächenareal sei. Zu gegebener Zeit werde eine genauere Planung seitens der Stadt Rheine erstellt.

Herr Dewenter verweist auf die Notwendigkeit, an die Finanzierung dieser Option für die Zukunft zu denken.

Herr Löcken vertritt die Ansicht, dass für diese Gewerbeflächen ein einheitliches Preisniveau anzustreben sei.

Herr Dr. Janning berichtet ein, dass in der öffentlich rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde Salzbergen eine einheitliche Preisvorstellung nicht darstellbar sei. Ein Grund dafür sei der unterschiedliche zeitliche Rahmen zur Aktivierung dieser Gewerbeflächen. Zum anderen wirke die Zweckbestimmung der GVZ-Bindung für das Städtische Gewerbegebiet kaufpreismindernd. Vonseiten der Gemeinde Salzbergen sei dagegen der Vorschlag sehr wohlwollend aufgenommen worden, auf politischer Ebene allgemein eine gewisse Abstimmung über die Preise für Gewerbeland zu erzielen um einen unnötigen Konkurrenzkampf mit fatalen Folgen für die jeweiligen Haushalte zu vermeiden.

Herr Winkelhaus fragt, warum seitens der Verwaltung die Anlegung von offenen Gräben zur Entwässerung abgelehnt werde.

Herr Schröder erläutert die Problematik solcher Gräben in Gewerbegebieten.

c) Radwegeplanung Rodde-Kanalhafen

Herr Niehues fragt, wann die Planung des Radweges von Rodde in Richtung Kanalhafen erstellt werde.

Herr Schröder erklärt, dass innerhalb der nächsten 6 Wochen mit einem Vorliegen dieser Planung gerechnet werde.

d) Bebauungsplan Nr. 10 a) „Westliche Innenstadt“

Herr Niehues fragt, wann mit einer Vorlage zu diesem Thema gerechnet werden könne.

Herr Teichler erläutert, dass die Verwaltung bemüht sei, zur Sitzung am 22. März 2006 diese Vorlage zu erstellen.

Herr Dr. Kratzsch berichtet, dass die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ ausgeführt worden seien.

Tonbandfundstelle: I/A/1450

3. Neugestaltung des Dorfplatzes Ortmitte Elte
Vorlage: 065/06

Herr Teichler macht einige Ausführungen zur Vorlage, die sowohl im Bau- und Betriebsausschuss als auch im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden soll.

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Er führt aus, dass die Idee der Neugestaltung des Dorfplatzes in Elte schon relativ alt sei. Ein Antrag auf Zuteilung von Fördermitteln sei beim Amt für Agrarordnung gestellt worden, nachdem von dort entsprechende Fördermittel in Aussicht gestellt worden seien. Herr Teichler erklärt, dass die Umgestaltung im Wesentlichen die Aufhebung eines etwa 45 Meter langen Straßenstückes beinhalte, um dem Dorfplatz eine eindeutige Kontur in westlicher Richtung zu geben und um das Kirchenumfeld zu komplettieren. Die Gestaltungsmaßnahmen seien äußerst zurückhaltend geplant und beschränkten sich auf die Konturierung der Randbereiche. Auf diese Weise könne ein Kostenrahmen einschließlich der Anlegung der Grünfläche in Höhe von etwa 80.000 Euro eingehalten werden. Mit einer Förderung von 50 % werde aufgrund der frühzeitigen Antragstellung im Vorjahr gerechnet. Bei einer Verteilung der Maßnahme auf 2 Jahre würde der städtische Haushalt pro Jahr mit etwa 20.000 Euro belastet. Seitens der Verwaltung werde gehofft, dass dieses Projekt politische Unterstützung finde und dass die Finanzierung aus dem Haushalt der Stadt Rheine ermöglicht werde.

Herr Dewenter fragt, ob aufgrund der Aufhebung der Straßenverbindung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig werde.

Herr Teichler führt aus, dass für diesen Bereich kein Bebauungsplan aufgestellt worden sei und dass eine Bebauungsplanaufstellung für die Umsetzung der Maßnahme auch nicht notwendig sei.

Herr Niehues erklärt, dass seitens der CDU-Fraktion dieses Konzept befürwortet werde. Es sei wichtig, die in Elte gewachsene dörflich bäuerliche Struktur zu erhalten und zu schützen. Wichtig sei eine Wiederherstellung einer Einheit von Kirchumfeld und Dorfplatz. Er hoffe auf eine Bereitstellung der Fördermittel und sei der Ansicht, dass Elte durch diese gute Planung gewinnen werde.

Frau Overesch bezieht sich auf zu einem früheren Zeitpunkt geführte Gespräche, nach denen die Kirchengemeinde sich an einer Umgestaltung dahingehend beteiligen solle, dass die Pflasterung vor der Kirche neu erstellt werden solle. Sie fragt, ob es seitens der Kirchengemeinde Zusagen zu einer aktiven Beteiligung an der Umgestaltung gebe.

Herr Teichler erläutert, dass ihm diesbezüglich keine Informationen vorlägen. Er begrüße es aber, den Kirchenvorstand in das Planungskonzept mit einzubeziehen und stehe für Gespräche zur Verfügung.

Herr Löcken erklärt, dass auch seine Fraktion die Planung für sehr gelungen halte. Er hoffe auf eine Lösung des finanziellen Problems und regt an, seitens der Verwaltung die Mittel in Form von Verpflichtungsermächtigungen zu reservieren, um eine Umsetzung der Maßnahme nach Zusage der Zuschussmittel zu ermöglichen.

Herr Dewenter fasst zusammen, dass die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses den Ausführungen der Vorlage zustimmen und eine Neugestaltung des Dorfplatzes in Elte befürworten.

Beschluss:

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und
Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Planung zur Neugestaltung des Dorfplatzes Ortsmitte Elte, Maßnahme I, zur Kenntnis

Tonbandfundstelle: I/A/220

4. **15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine,**
- I. Beratung der Anregungen**
- 1. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- 2. aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**
- Vorlage: 066/06**

Herr Dr. Janning trägt vor, dass in der Vorlage im Beschlussvorschlag zum Abwägungsbeschluss über die Eingabe des Herrn J. Gronotte die Rechtslage über die Zulässigkeit der Gartenbaubetriebsnutzung nicht ganz richtig dargestellt werde. Die notwendigen Textänderungen würden in die Niederschrift eingearbeitet. Richtig sei, dass die gemäß § 1 (6) BauNVO im WA-Gebiet die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben – unzulässig sein sollten. Daraus ergebe sich für die Gartenbaunutzung nicht eine allgemeine, sondern nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Der im Bebauungsplangebiet befindliche Gartenbaubetrieb habe aber Bestandsschutz. Im Falle einer Umstrukturierung des Gartenbaubetriebes habe dieser einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den notwendigen Bauantrag. In diesem Fall sei davon auszugehen, dass kein Ermessensspielraum vorliege, so dass sich für den Gartenbaubetrieb ein Anspruch auf Genehmigung einer Umstrukturierung ergeben würde. Hilfsweise bestehe für diesen Gewerbebetrieb auch noch ein Anspruch aufgrund des sog. „dynamischer Bestandsschutzes“. Die Furcht, dass durch eine Überplanung des Gartenbaugeländes mit WA-Nutzung der Gartenbaubetrieb in seiner Entwicklung gehemmt werden könnte, sei somit unbegründet.

Herr Niehues macht deutlich, dass an dieser Stelle Ursache und Wirkung klar auseinandergehalten werden müssen. Das Änderungsverfahren sei zur Verhinderung der geplanten Lidl-Ansiedlung eingeleitet worden. Somit sei der Zwang zum Handeln der Stadt Rheine durch die Firma Gronotte selbst heraufbeschworen worden. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes könne zurzeit noch durch eine Rücknahme des Bauantrages gestoppt werden. Hervorzuheben sei ferner die Tatsache, dass sich am Bestandsschutz für den Gartenbaubetrieb und dessen weitere Entwicklung auch durch die Änderung des Bebauungsplanes nichts ändere. Zugleich sei bei einer Umnutzung der jetzigen Gartenbauflächen in Flächen für den Wohnungsbau sogar von einer Wertverbesserung auszugehen.

Herr Löcken erklärt für die SPD-Fraktion, dass diese den in den Beschlussvorschlägen zustimme.

Beschluss:

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

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

I. Beratung der Anregungen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Eingabe der Frau G. Huelmann, Alte Bahnhofstraße 23, 48432 Rheine
Stellungnahme vom 13. Januar 2006

Abwägung- und Abwägungsbeschluss:

Frau Huelmann wendet sich gegen die im Plan festgesetzte maximale Geschossigkeit, jedoch ohne hierfür eine Begründung anzugeben.

In der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79 wird entlang der Alten Bahnhofstraße die maximale 3-Geschossigkeit (mit der Einschränkung durch die GRZ 0,6 und GFZ 1,6, d. h., dass das 3. Geschoss kein Vollgeschoss sein darf) festgesetzt, wie sie innerhalb des Änderungs- und Ergänzungsbereiches sowie auch in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Ebenso wird die maximale 2-Geschossigkeit im Bereich Dechant-Römer-Straße/Holländerstraße analog der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Aus den vg. Gründen wird der Anregung bzw. dem „Widerspruch“ vonseiten der Frau Huelmann nicht gefolgt.

- 1.2 Eingabe des Herrn J. Gronotte, Dechant-Römer-Straße 29, 48432 Rheine
Stellungnahme vom 5. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Herr Gronotte ist mit der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, nicht einverstanden, weil

- a) die von ihm beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes verhindert werden soll,
- b) er „steuerliche Nachteile“ durch die Überplanung befürchtet,
- c) seine Gewerbefreiheit eingeschränkt sieht und
- d) die Weiterführung der derzeitigen Nutzung als Gartenbaubetrieb infrage gestellt werde.

Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung und Ergänzung:

Mit der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, der Stadt Rheine soll dieser um das Dreieck, welches durch die Holländerstraße/Alte Bahnhofstraße/Dechant-Römer-Straße begrenzt wird, ergänzt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

Herr Gronotte beabsichtigt als Eigentümer des Areals westlich der Holländerstraße, welches derzeit noch mit Gewächshäusern bzw. Betriebsgebäu-

den eines Gartenbaubetriebes belegt ist, hier einen Lid I- Lebensmitteldiscountmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zu errichten.

Ein zusätzlicher Lebensmitteldiscountmarkt wird zu einem Überbesatz im Mesumer Lebensmitteleinzelhandel führen, insbesondere wird befürchtet, dass dadurch die Existenz des Lebensmittelsupermarktes an der Alten Bahnhofstraße, die die Haupteinkaufsachse in Mesum bildet, gefährdet wird. Insofern sollen derartige Vorhaben außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches entlang dieser Haupteinkaufsachse unzulässig sein, da davon schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mesum zu erwarten sind.

Nach Art der Nutzung wird das Areal westlich der Holländerstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei ein Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig bleibt (siehe Festsetzung Nr. 2), um den bestehenden Betrieb abzusichern und ihm auch situationsgerechte Umstellungen und Erweiterungen genehmigen zu können.

Einzelhandelsläden auf diesem Areal sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. (siehe Festsetzung Nr. 3).

Zu a): Es ist richtig, dass mit dieser 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79 **die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes verhindert werden soll.**

Der hier in Rede stehende Bereich westlich der Holländerstraße liegt außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt definierten zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Mesum. Durch die geplante Ansiedlung des Lidl-Discountmarktes wird dieses Stadtteilzentrum entlang der Alten Bahnhofstraße gefährdet. Eine derartige Discountmarktansiedlung wird insbesondere die Aufgabe des an der Alten Bahnhofstraße ansässigen Edeka-Lebensmittel-Supermarktes zur Folge haben. Dieser Markt ist der einzige Lebensmittel-Vollsortimenter in dem abgegrenzten Stadtteilzentrum und erfüllt wichtige Frequenzbringerfunktionen für die an der Alten Bahnhofstraße befindlichen sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die beabsichtigte Lidl-Markt-Ansiedlung ist somit als zentrenschädlich einzustufen.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Rechtsprechung einen derartigen Lebensmittel-Discount-Markt als einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ansieht, sollen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung nur *ausnahmsweise zulässig* sein. Im Wege der Ermessensausübung wird dann differenziert werden können zwischen Einzelhandelsläden, die dem Stadtteilzentrum Mesum nicht gefährlich werden können einerseits und Betrieben, wie z. B. der hier anstehende Lebensmittel-Discount-Markt, die schädigende Auswirkungen erwarten lassen. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist nicht erforderlich und wäre daher unverhältnismäßig.

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Zu b): Es werden „steuerliche Nachteile“ befürchtet, die allerdings nicht im Einzelnen konkretisiert werden. Diese Befürchtung ist jedoch schon vom Grundansatz her unbegründet.

So lange der Eigentümer den Gartenbaubetrieb betreibt, verbleibt das Grundstück auch im Betriebsvermögen. Eine Überplanung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet ändert daran nichts, zumal der Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig bleibt. Wenn der Eigentümer seinen Gartenbaubetrieb fortsetzen will, hat er auch einen Anspruch auf Genehmigung notwendiger Umstrukturierungen und Erweiterungen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob sich dieser Anspruch bereits aus einer „Ermessensreduzierung auf Null“ ergibt, oder aus Bestandschutzaspekten, weil hier im Wege des „dynamischen“ Bestandschutzes eine situationsgerechte Änderung oder Erweiterung des Betriebes zulässig ist. Entscheidend ist somit im vorliegenden Fall die tatsächliche Nutzung des Grundstückes für einen Gartenbaubetrieb und nicht eine andere im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich mögliche Nutzung.

Wenn der Bauantrag für den Lebensmitteldiscount-Markt bestandskräftig abgelehnt wird, bleibt das Areal des Eigentümers weiterhin im Betriebsvermögen, wenn er seinen Gartenbaubetrieb weiter führen will.

Zu c): Es wird befürchtet, dass die „Gewerbefreiheit“, die durch die **Beurteilung nach § 34 BauGB vorliegt**, durch die Überplanung **eingeschränkt wird**.

Der Bereich westlich der Holländerstraße befindet sich derzeit außerhalb des Bebauungsplanes Nr. M 79 im unbeplanten Innenbereich. Somit sind geplante Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ist jedoch nach § 34 (3) BauGB auch bereits heute als unzulässig einzustufen.

Ein derartiges Vorhaben fügt sich zwar von der Art der Nutzung her in die Eigenart seiner Umgebung ein, es lässt aber schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, nämlich auf den Hauptgeschäftsbereich des Stadtteilzentrums Mesum, erwarten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass insbesondere der an der Alten Bahnhofstraße existierende Lebensmittelsupermarkt, der dort Frequenzbringerfunktion auch für andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Bereich erfüllt, nach der Ansiedlung eines derartigen Lidl-Discountmarktes schließen wird. Diese Schließung wird sich negativ auf andere Betriebe an der Alten Bahnhofstraße mit der Folge auswirken, dass der derzeitige Hauptgeschäftsbereich insgesamt gefährdet wird.

Diese Auswirkungen eines solchen zusätzlichen Discountmarktes sind innerhalb der Arbeiten für die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sehr sorgfältig gutachterlich vom Büro Junker und Kruse abgeschätzt worden. Diese gutachterliche Einschätzung hat sich der Rat der Stadt zu Eigen gemacht und den hier in Rede stehenden Vorhabenstandort nicht in den

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mesum einbezogen. Das Vorhaben liegt also somit außerhalb des (im vom Rat am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen) zentralen Versorgungsbereiches von Mesum.

Da aus den vgl. Gründen bereits heute nach § 34 (3) BauGB die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als unzulässig eingestuft werden muss, kann hieraus eine Einschränkung der Gewerbefreiheit durch die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden, da die Gewerbefreiheit nur im Rahmen der Gesetze, hier des BauGB, besteht.

Aber selbst wenn der § 34 Abs. 3 BauGB dem Discount-Markt-Vorhaben nicht entgegenstehen sollte, ist die hier anstehende Abwehrplanung aufgrund der speziellen städtebaulichen Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung zulässig. Eine gesetzmäßige Planung kann die Gewerbefreiheit nicht unzulässig einschränken.

Zu d): Nach Art der Nutzung wird das Areal westlich der Holländerstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei der Gartenbaubetrieb weiterhin zulässig bleibt (siehe Festsetzung Nr. 2). Damit werden weder die Weiterführung der derzeitigen Nutzung als Gartenbaubetrieb noch eine situationsgerechte Änderung und Erweiterung des Betriebes auf dieser Fläche infrage gestellt.

- 1.3 Es wird festgestellt, dass keine weiteren Anregungen vonseiten der Öffentlichkeit vorgetragen wurden.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- 2.1 Es wird festgestellt, dass vonseiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen wurden.

II. Offenlegungsbeschluss

Gemäß § 13 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, der durch die Alte Bahnhofstraße, die Holländerstraße und die Dechant-Römer-Straße begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan sowie im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/2700

5. **10. Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. M70, Kennwort: "Elter Straße", der Stadt Rheine**
 I. Änderungsbeschluss
 II. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit
 III. Offenlegungsbeschluss
 Vorlage: 067/06

Herr Schröer erläutert, dass der Grund für die Änderung des Bebauungsplanes die Erschließung der Zuwegung zum neuen Friedhof in Mesum sei. Herr Schröer erläutert anhand einer per Beamer gezeigten Zeichnung die neue Planung, die im Einzelnen in der nächsten Sitzung des Bau- und Betriebsausschusses beraten werden solle.

Herr Niehues verweist auf eine Zusage gegenüber den Anliegern, dass im Bereich der Neuen Stiege der Durchgangsverkehr verhindert werde. Er schlägt vor, durch die Anbringung von Pollern einen solchen Durchgangsverkehr zu verhindern.

Herr Schröer zeigt anhand des Planes, dass bereits durch die Vorgaben des Planungsrechtes in der Wegeführung ein Durchgangsverkehr auf der Neuen Stiege nicht möglich sei.

Herr Löcken äußert die Befürchtung, dass aufgrund der gewählten Pflasterung die Führung des Rad- und Fußweges nicht mehr eindeutig erkennbar sein könnte. Er fürchte, dass der Weg durch Pkw zugeparkt werden könnte.

Herr Schröer kündigt genauere Informationen für die nächste Sitzung des Bau- und Betriebsausschusses an.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. M 70, Kennwort: „Elter Straße“, der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und geringfügig zu ergänzen.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 70, Kennwort: „Elter Straße“, bezieht sich auf Teile der Flurstücke 713, Flur 9 (Neue Stiege), 429, Flur 9, und 275, Flur 10. Es handelt sich hier um den geplanten Ausbau der Neuen Stiege, ausgehend von der Dechant-Römer-Straße zur Erschließung des neuen Waldfriedhofes in Mesum einschließlich eines Bereiches für einen öffentlichen Parkplatz.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig dargestellt.

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 70, Kennwort: „Elter Straße“, 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.

Da die o. g. Voraussetzungen erfüllt sind, wird in diesem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 der Entwurf zur 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 70, Kennwort: „Elter Straße“, 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/2945

6. **17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86, Kennwort: "Am Stadtwalde", der Stadt Rheine,**
 - I. **Beratung der Stellungnahmen**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 II Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 II BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 II Nr. 3 i.V.m. § 4 II BauGB**
 - II. **Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Vorlage: 068/06

Herr Winnemöller verweist auf das Fehlen der Festsetzung der max. Firsthöhe von 9.50 m in der Begründung zum Bebauungsplan.

Herr Teichler verspricht, die fehlende Festsetzung bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses in der nächsten Sitzung des Rates zu ergänzen.

Beschluss:

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

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

I. Beratung der Stellungnahmen

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

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine 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. 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) 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 03. Mai November 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86, Kennwort: "Am Stadtwalde", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Tonbandfundstelle: I/A/3050

- 7. 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, Kennwort: "Salzweg", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan)**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 II Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 II BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 II Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 II BauGB**
- II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 069/06**

Herr Bögge bezieht sich auf die vorangegangenen Beratungen zur Änderung dieses Bebauungsplanes. Er führt aus, dass sich die Änderung bezüglich der Dachneigung nicht – wie in der Vorlage ausgeführt – auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sondern lediglich auf eine begrenzte Fläche nördlich der Brechtestraße und südlich der Nethestraße beziehe. Auf dieser Fläche seien zwischenzeitlich Häuser errichtet worden, die nicht über flachgeneigte Pultdächer, sondern über Zelt- und Walmdächer verfügen. Herr Bögge bittet um eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Herr Dewenter ergänzt, dass in der Zeichnung diese Fläche korrekt dargestellt werde. Er bittet um eine Änderung der Begründung zum Bebauungsplan bis zur nächsten Sitzung des Rates der Stadt Rheine, in der der die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses bestätigt und der Satzungsbeschluss gefasst werden soll.

Herr Teichler sagt dieses zu.

Beschluss:

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**

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

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

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine 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. 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) 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 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Kennwort: "Salzweg", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan) als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/3190

- 8. Bebauungsplan Nr. 31, Kennwort: "Schorlemerstraße - West", 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. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 070/06**

Frau Tombült erklärt, dass die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zustimme. Sie bezieht sich auf den Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme der Hand-

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

werkskammer Münster, in dem eine ausnahmsweise Zulassung von Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der beiden im Plangebiet befindlichen Betriebe aufgeführt wird. Frau Tombült fragt, welche Arte von Nutzungen ggf. zugelassen werden könnten.

Herr Dr. Janning erläutert, dass es sich hier lt. Festsetzung im Flächennutzungsplan um ein „allgemeines Wohngebiet“ handle. Somit sei lediglich die Ansiedlung kleiner Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglich. Vorstellbar sei zum Beispiel die Ansiedlung kleinerer Textilläden. Die Ansiedlung eines Postenmarktes halte er nicht für möglich, da diese Läden erfahrungsgemäß über wechselnde Sortimente mit zumindest teilweise innenstadtrelevantem Charakter führen. Im Zweifel müssten genauere Erkundungen angestellt werden.

Beschluss:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine 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, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 22. 12. 2005

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme hinsichtlich der Löschwasserversorgung bereits vollständig in die Begründung eingearbeitet worden ist (vgl. Punkt 4.5, Seite 4); nach Aussage der örtlichen Feuerwehr reicht die bereitstehende Wassermenge aus, um den Grundfeuerschutz zu sichern.

Den zukünftigen Bauherren im Blockinnenbereich wird durch den Bebauungsplan keine Vorgabe hinsichtlich der Erschließung der einzelnen Grundstücke gemacht, da hier verschiedene Varianten möglich sind: Es können z.B. mehrere Eigentümer eine gemeinsame Zufahrt organisieren oder jeweils separate Zufahrten anlegen. Der Bebauungsplan enthält deshalb keine Festsetzungen wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Innenbereich. Sobald ein innenliegendes Grundstück bebaut werden soll, ist vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren die Erschließung nachzuweisen. Die entsprechende Trasse

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und
Umwelt"
vom 08. **März 2006**

kann dann auch von den Stadtwerken zur Verlegung ihrer Versorgungstrassen
genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

2.2 Handwerkskammer Münster, 48019 Münster;
Stellungnahme vom 07. 02. 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung wird in der Weise entsprochen, als in den Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO mit dem Inhalt aufgenommen wird, dass für die beiden genannten Betriebe Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Zusätzlich wird festgesetzt, dass diese Ausnahme an die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm – 55dB (A) am Tag und 40 dB (A) nachts – gekoppelt wird. Durch diese Festsetzungskombination wird einerseits eine Entwicklung der beiden Gewerbebetriebe ermöglicht, andererseits aber auch die benachbarte Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen geschützt. Die beiden Betriebe werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber der Rechtssituation ohne Bauleitplanung nicht schlechter gestellt: auch bei einer Beurteilung möglicher Erweiterungsabsichten oder Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB müssen sich die Vorhaben in die Umgebung einfügen und auch die aufgezeigten Immissionswerte berücksichtigen. Durch die Festsetzungen erfolgt somit insgesamt nur eine Klarstellung hinsichtlich der bestehenden rechtlichen Situation.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 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 Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden: Für die auf den Grundstücken Suren-

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

burgstraße 119 und 123 bestehenden Betriebe – Prodan Michael GmbH, Installateur- und Heizungsbau und Wilfried Dölling, Verkauf und Montage von Baufertigelementen – wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulässigkeit ist insbesondere an die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm – 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) nachts – gebunden;

- b) die Öffentlichkeit durch die lediglich die rechtliche Situation klarstellende textliche Festsetzung nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die berührte Behörde die klarstellende textliche Festsetzung gefordert hat und 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 03 Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 31, Kennwort: "Schorlemerstraße - West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tischvorlage Nr. 107/06 wird als Tagesordnungspunkt 9 – wie vor Eintritt in die Tagesordnung beschlossen – beraten.

Tonbandfundstelle: I/A/3430

- 9. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Südhoek"**
 - I. Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 14. Dezember 2005**
 - II. Erneuter Offenlegungsbeschluss**
 - Vorlage: 107/06**

Herr Teichler erläutert, dass seitens der Verwaltung gegenüber der Bezirksregierung eine Begründung für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben wurde, die das städtebauliche Erfordernis der Beanspruchung der Wald-

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

fläche aus Sicht der Bezirksregierung nicht hinreichend dargestellt habe. Zwischenzeitlich sei diese Begründung überarbeitet worden. Diese neue Vorlage sehe eine erneute öffentliche Auslegung mit verkürzter Offenlagefrist vor, so dass sich für die Stadt Rheine keine Nachteile ergeben würden.

Herr Dr. Janning ergänzt, dass sich durch die geänderte Begründung keine inhaltlichen Änderungen ergeben. Er erläutert den überarbeiteten Abschnitt über Anlass und Ziel der Planung. Er halte es für einen fairen Zug der Bezirksregierung, dass diese im Vorfeld über ihre Bedenken informiert habe. Durch die verkürzte Offenlage werde eine unnötige Verzögerung vermieden.

Beschluss:

I. Aufhebung des Feststellungsbeschlusses

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Südhoek" vom 14. Dezember 2005.

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Südhoek" nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen ist.

Während der verkürzten Auslegungsfrist (2 Wochen) können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 256-258 in der Flur 16, Gemarkung Elte.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: "Hauptstraße/Am Spieker", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

II. Offenlegungsbeschluss

Vorlage: 072/06

Der Tagesordnungspunkt 10 wurde abgesetzt.

Tonbandfundstelle: I/B/0430

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

- 11. 14. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 073/06

Herr Niehues erklärt für die Fraktion der CDU, dass diese nicht bereit sei, den Offenlegungsbeschluss so zu fassen, wie er seitens der Verwaltung vorgeschlagen werde. Den Änderungen, die sich auf das Grundstück „Auf dem Thie 19“ beziehen, könne seine Fraktion nicht zustimmen. Die Änderungen, die sich auf das Grundstück „Auf dem Thie 3“ beziehen, könne die CDU-Fraktion mit tragen.

Herr Löcken führt für die SPD-Fraktion aus, dass diese das Bauvorhaben für begrüßenswert halte. Er erinnert an zu früheren Sitzungen erstellte und dann vertagte Vorlagen zur Verbreiterung der Straße „Hohle Stiege“.

Herr Dewenter erläutert, dass die vorgesehenen Änderungen der von Herrn Löcken genannten seinerzeit vertagten Vorlage in die Beschlussfassung der jetzt zu beratenden Vorlage eingearbeitet worden seien. Er schlägt vor, die Überbauung des Gehweges in einem eigenständigen Verfahren zu diskutieren und in der heutigen Sitzung lediglich die Änderungen, die sich auf das Grundstück „Auf dem Thie 3“ beziehen, zu diskutieren.

Herr Winkelhaus fragt, ob die anfallenden Kosten durch den Investor getragen werden.

Herr Schröer erklärt, dass die Finanzierung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werde und dass er davon ausgehe, dass die Kosten für die Maßnahme durch den Investor getragen werden.

Herr Dewenter verweist auf die Festsetzung zur Dachneigung von maximal 48°, was bedeuten würde, dass der Bau von Dächern mit einer Dachneigung von 0 bis 48°, also auch von Flachdächern möglich sei.

Herr Teichler führt aus, dass der Bau eines Flachdaches nicht gewollt sei. Er schlägt vor, für das Grundstück „Auf dem Thie 3“ eine Dachneigung von 35 bis 48° festzusetzen.

Herr Dewenter schlägt vor, aufgrund der vorangegangenen Diskussion die folgenden Beschlüsse für das Grundstück „Auf dem Thie 3“ zu beschränken und dieses als Änderungsbereich festzulegen. Die Ausschussmitglieder stimmen dieser Verfahrensweise zu.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort:

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

„Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den Bereich, der **begrenzt wird durch das Grundstück „Auf dem Thie 3“**.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

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 in diesem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; Aufgabenbereiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nicht berührt, auf eine entsprechende Beteiligung wird deshalb verzichtet.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 der Entwurf der 14. Änderung des Bauungsplanes Nr. 10 d, 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

12. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es folgen keine Wortmeldungen.

13. Anfragen und Anregungen

a) Ortsdurchfahrt Rodde

Herr Schröder informiert, dass die Ortsdurchfahrt in Rodde am 30. April 2006 durch die Bürgermeisterin zusammen mit dem Stadtteilbeirat eröffnet werde.

b) Straßennamen in Neubaugebieten

STEWA/014/2006 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
vom 08. **März 2006**

Herr Dewenter fragt, wer für die Vergabe der Straßennamen in Neubaugebieten verantwortlich sei.

Herr Schröder erklärt, dass die Straßennamen im Benehmen mit dem Heimatverein und der Verwaltung festgelegt würden. In der Regel gebe es hierfür ein Einvernehmen, wenn dieses nicht herzustellen sei, entscheide der Kulturausschuss.

Herr Dewenter verweist auf eine Anfrage ihm gegenüber, wonach der Straßename „Mutter-Theresa-Straße“ wohl mit der falschen Schreibweise vergeben worden sei. Er bittet die Verwaltung, sich dieses Problems anzunehmen.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Herr Dewenter schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils:

18.02 Uhr

gez.

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Martina Wietkamp
Schriftführerin