

Vorlage Nr. 452/07

Betreff: **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 144,
 Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	07.11.2007	Berichterstattung durch:	Herrn Schröder Frau Gellenbeck				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

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

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

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

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Änderungs- bzw. Ergänzungsbereich bezieht sich im Wesentlichen auf den zurzeit noch bestehenden Aldi-Standort an der Salzbergener Straße. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 wurde die Verlagerung dieses Discountmarktes von der Südseite auf die Nordseite der Salzbergener Straße auf das ehemalige Firmengelände „Willers“ vorbereitet. Mit dem jetzt zu startenden Bauleitplanverfahren soll die Nachnutzung des alten Standortes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der desolaten Gebäudesubstanz ist beabsichtigt, das entsprechende Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Verbunden mit dieser Baumaßnahme ist eine städtebauliche Neuordnung des Areals: Das neu projektierte Gebäude rückt an die Südgrenze des Grundstückes, sodass die Stellplatzanlage vor dem Gebäude angelegt werden kann. Diese Umorientierung hat gegenüber der heutigen Situation – Parkplätze hinter dem Gebäude – die Vorteile, dass die südlich angrenzende Wohnbebauung durch die neue Gebäudezeile von den Emissionen der Stellplatzanlage abgeschirmt wird und zusätzlich die Parkplätze direkt von der Salzbergener Straße aus wahrgenommen und angefahren werden können.

Das vom Investor vorgelegte Konzept sieht folgende Nutzungen vor:

Filiale einer Bank (alternativ Laden mit ca. 160 qm Nutzfläche),

Frisör (Nutzfläche 100 qm)

Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 300 qm Nutzfläche),

Markt für Zoobedarf und Tierfutter/Gartenbedarf (ca. 600 qm Nutzfläche).

Die Bankfiliale und der Frisör sind hinsichtlich der Zulässigkeit im Mischgebiet unbedenklich. Auch der Drogeriemarkt ist hinsichtlich der im Bebauungsplan enthaltenen Liste der als Hauptsortiment ausgeschlossenen zentrenrelevanten Nutzungen zulässig: um den vorgesehenen Markt aus dem Bereich Zoo-/Gartenbedarf planungsrechtlich abzusichern, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen notwendig.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt ist (Anlage 3).

Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2). Als weitere Anlagen sind Grundrisse und Ansichten der bisher vom Investor/Architekten erarbeiteten Vorplanung beigefügt (Anlagen 4-6).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß §1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: "Goe-

thestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Der räumliche Änderungs und Ergänzungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Salzbergener Straße,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 190 und 191;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 191, 194, 737, 788, 789 und 201;
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 201.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 123, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. 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 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. 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 Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.