

## Vorlage Nr. 138/21

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	17.03.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	27.04.2021	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

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

**Beschlussvorschlag:**

**Gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz soll über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine beraten und dem Haupt-, Digital- und Finanzausschuss im Rahmen der Delegation empfehlen, die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu übernehmen, darüber zu beschließen und den Änderungs- und Satzungsbeschluss zu fassen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

**I. Abwägungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Haupt-, Digital- und Finanzausschuss im Rahmen der Delegation 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 Haupt-, Digital- und Finanzausschuss nimmt im Rahmen der Delegation 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 Haupt-, Digital- und Finanzausschuss beschließt im Rahmen der Delegation 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 Begründung des Antrages ist dem beigefügten Antrag zu entnehmen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### Verfahrensstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 11. 09. 2019 auf Basis der Vorlagen 116/19 und 116/19/1 mehrheitlich dem Rat der Stadt Rheine empfohlen, für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Rat der Stadt Rheine ist dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 24. 09. 2019 nicht gefolgt; der entsprechende Beschlussvorschlag hat keine Mehrheit gefunden.

In einem gemeinsamen Antrag an den Bürgermeister stellen die Fraktionen der FDP und der CDU den Antrag, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ der Stadt Rheine erneut im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu beraten und dem Rat der Stadt Rheine zu empfehlen, die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu übernehmen, darüber hinaus zu beschließen und den Änderungs- und Satzungsbeschluss zu fassen.

Als Begründung für eine erneute Beratung der genannten Beschlüsse wird angeführt, dass durch den Wechsel des Hotelbetreibers das Konzept für die Neubaumaßnahme verändert worden ist: die Hotelnutzung wird zugunsten einer Wohnbebauung zurückgefahren.

Die geänderten Pläne wurden der Vorlage angefügt. Die politische Diskussion wurde stets auf Grundlage der ursprünglichen Planung geführt.

Aus den bisher bei der Verwaltung vorliegenden Plänen ist jedoch zu entnehmen, dass die Veränderungen innerhalb des Gebäudes keine Auswirkungen auf die äußere Form des geplanten Gebäudes haben, die äußere Kubatur der geplanten Baumaßnahme bleibt unverändert (s. Anlage 13). Es ergibt sich deshalb keine Notwendigkeit, die Inhalte der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 für eine erneute Beratung zu verändern, die entsprechenden Anlagen aus den Vorlagen 116/19 und 116/19/1 sind deshalb in unveränderter Form als An-

lagen beigefügt. Lediglich die Fassadengestaltung ist durch die Grundrissveränderungen noch anzupassen, dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes.

Der Wunsch nach einer erneuten Beratung der Änderungsinhalte insbesondere im Rat der Stadt Rheine ist deshalb auf Basis der im Jahre 2019 erarbeiteten Abwägung denkbar.

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.

Die Verwaltung hat den Beschlussvorschlag des Antrags entsprechend soweit angepasst, dass das Verfahren mit Fassung dieses Beschlusses zum Abschluss gebracht werden kann.

#### **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 Einzelfalls nach § 34 BNatSchG
- Anlage 9: Gebäudeplanung (2019)
- Anlage 10: Verschattungsanalyse
- Anlage 11: Verschattungsanalyse neu
- Anlage 12: gemeinsamer Antrag der Fraktionen FDP und CDU
- Anlage 13: überarbeitete Gebäudeplanung Dezember 2020