

Vorlage Nr. 146/06

Betreff: **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"						Berichterstattung:		Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:	
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffene Produkte

5101	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		
€	€	€	☐ 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:

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

Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

Der Investor für das im Geltungsbereich projektierte Wohnkaufhaus mit angegliedertem Verbrauchermarkt hat seit Abschluss des 7. Änderungsverfahrens die Planungen für sein Vorhaben weiter konkretisiert. Es ist beabsichtigt, im II. Quartal 2006 einen entsprechenden Bauantrag bei der Stadt Rheine vorzulegen, um im IV. Quartal 2006 mit der Baumaßnahme beginnen zu können.

Bei der Konkretisierung des Vorhabens hat es sich herausgestellt, dass es aus internen Abläufen günstiger wäre, die Andienungsflächen für das Wohnkaufhaus und den Verbrauchermarkt räumlich zu trennen. Um diesem Wunsch zu entsprechen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan nochmals zu ändern. Im Wesentlichen geht es darum, von der projektierten Erschließungsstraße zwischen Media-Markt-Parkhaus und Neuenkirchener Straße eine weitere Zu- und Abfahrt auf das Wohnkaufhausgelände zu sichern. Zusätzlich sind die überbaubaren Flächen so zu verschieben, dass ein zweiter Andienungshof entstehen kann. Dabei wird die Baufläche nicht vergrößert, sondern nur anders aufgeteilt. Mit der Verschiebung der Baugrenzen geht eine Lageveränderung der Stellplatzanlage einher. Die bisher geplanten Zu- und Abfahrtsbereiche zum Parkplatz bleiben jedoch unverändert. Auch das bestehende Erhaltungsgebot für die zentral in der Stellplatzanlage wachsende Blutbuche wird nicht angetastet. Der Standort und insbesondere die genaue Form der Blutbuche ist – in Abstimmung mit FB 5.5.1, Herrn Twesten – in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Die Übernahme der tatsächlichen Wuchsform erfolgte, um die unbedingt von Versiegelung freizuhaltende Fläche exakt bestimmen zu können.

Mit dem 9. Änderungsverfahren soll gleichzeitig die Variabilität der durch den Bebauungsplan gesicherten Gliederung der Fassade entlang der Neuenkirchener Straße erhöht werden. Bisher ist lediglich ein Zurückspringen von der Fassade als Gliederungselement vorgesehen. Zukünftig sollen auch Fassadenvorsprünge oder Materialwechsel bei der Fassadengestaltung als Gliederungselemente anerkannt werden. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 soll entsprechend angepasst werden.

Bezüglich des Pflanzgebotes für 20 großkronige Bäume soll eine Modifizierung hinsichtlich der erforderlichen Pflanzfläche erfolgen: Bisher wurde eine mindestens 6 m² große Pflanzfläche gefordert, die mit Bodendeckern zu bepflanzen sind. Um eine Integration der Baumstandorte in die Stellplatzanlage wird diese Festsetzung in der Weise ergänzt, dass alternativ auch kleinere Pflanzflächen möglich sind, als Ausgleich für die Verkleinerung jedoch technische Einrichtungen eingebaut werden müssen, die eine Verdichtung im Wurzelbereich verhindern und eine ausreichende Bewässerung sichern.

Durch die genannten Änderungsinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt: die wesentlichen Inhalte wie etwa Verkaufsflächenbeschränkungen, Sortimentsbindungen oder die Anknüpfungspunkte an das überörtliche Verkehrsnetz für das Wohnkaufhaus/den Verbrauchermarkt werden nicht verändert. Das 9. Änderungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 b der Stadt Rheine, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 267 (in Flur 121), 1487 (in Flur 121), 262 (in Flur 121), 1489, 1490 (tlw.), 1496, 1497, 1498, 1361 (tlw.), 1.441, 1.666;
- im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstückes 1666 (tlw.), von einer geradlinigen Verbindung zwischen dem nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1663 und der östlichen Grenze des Flurstückes 1666; von der westlichen Grenze des Flurstückes 1663 (tlw.);
- im Süden: von einer geradlinigen Verbindung zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1490 und der westlichen Grenze des Flurstücks 1663, die Flurstücke 1444, 1666 und 1453 durchschneidend, von der geplanten südlichen Grenze des Sondergebietes, von einer geradlinigen Verlängerung zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1490 und einem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 267 (in Flur 121);
- im Westen: von der geplanten Trasse der Verbindungsstraße zwischen Ausfahrt Parkhaus Media-Markt und Neuenkirchener Straße das Flurstück 266 (in Flur 121) durchschneidend, von der westlichen Grenze des Flurstückes 267 (in Flur 121).

Die Flurstücksangaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Flur 122; sowohl die Flur 121 als auch die Flur 122 liegen in der Gemarkung Rheine Stadt. Der Änderungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

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 und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b, 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.

Anlagen:

Anlage 1: Ausschnitt des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 b/ALT

Anlage 2: 9. Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 b/NEU

Anlage 3: Begründung zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 10 b