

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

STEWA/036/2007

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 28.11.2007**

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 Raphael Bögge	CDU	Ratsmitglied
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Sachkundige Bürgerin
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied
Herr Jörg Niehoff	FDP	Sachkundiger Bürger
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Frau Annette Tombült	CDU	Ratsmitglied
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

beratende Mitglieder:

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

Vertreter:

Herr Udo Mollen	SPD	Vertretung für SB Wilmer
Herr Tim Peter	CDU	Vertretung für SB Thole
Herr Detlef Weßling	SPD	Vertretung für SB Thüring

Verwaltung:

Frau Michaela Gellenbeck	Leiterin Stadtplanung
Herr Jan Kuhlmann	Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

Herr Dewenter begrüßt alle Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die heutige Sitzung. Zur Tagesordnung werden keine Änderungswünsche vorgebracht.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 35 über die öffentliche Sitzung am 07.11.2007

Zu Form und Inhalt der Niederschrift werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen, diese ist somit genehmigt.

Herr Dewenter verweist auf Punkt 2.4 der Niederschrift und fragt nach dem Sachstand.

Herr Kuhlmann erläutert, Ende Januar 2008 sei seitens der Bürgermeisterin vorgesehen, ein Gespräch mit der Firma Mollendyk zur Analyse der Sachlage zu führen. An diesem Gesprächstermin sollen neben der Bürgermeisterin und Herrn Kuhlmann auch Vertreter der Bauordnung, der EWG, sowie des Fachbereichs 5 teilnehmen. Die in der Presse veröffentlichte Darstellung, die Bürgermeisterin habe Lösungen für dieses Problem parat, sei nicht richtig.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 07.11.2007 gefassten Beschlüsse

2.1. Lesung „Moderne Nazis“ von Toralf Staud

Herr Kuhlmann verweist auf die Lesung am heutigen Abend und empfiehlt den Ausschussmitgliedern die Teilnahme an dieser Veranstaltung. Er merkt an, dass der Autor allerdings leider nicht selbst aus seinem Buch lesen werde.

2.2. Bauvorhaben in Mesum an der Ecke Rheiner Straße/Thiestraße

Frau Gellenbeck zeigt die Pläne zum Bauvorhaben für eine Zahnarztpraxis. Sie verweist auf den Stand nach § 34 BauGB und erläutert, dass sich das Bauvorha-

ben aus Sicht der Planungsabteilung in das vorhandene Umfeld einfüge. Daher sei von Seiten der Verwaltung beabsichtigt, diesem Vorhaben zuzustimmen.

Seitens der Ausschussmitglieder wird vor allem aufgrund des vorgesehenen Flachdaches Kritik an dieser Planung geäußert. Diese Planung füge sich aus Sicht der Ausschussmitglieder nicht in das vorhandene Umfeld ein.

Frau Gellenbeck verweist auf den Gesetzestext, wonach Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Kriterien liege. Die Dachform und Neigung ist nicht über den § 34 BauGB erfasst. Da im Sinne des Gesetzes von einer „Verunstaltung“ nicht die Rede sein könne, sei die Umsetzung des Bauvorhabens wohl nicht zu verhindern.

Herr Dewenter fasst zusammen, dass seitens der Ausschussmitglieder dieses Bauvorhaben keine Zustimmung erfahre, dass die Verantwortung für die Entscheidung somit bei der Verwaltung liege. Er rät dringend zu einer Ortsbesichtigung.

Weitere Informationen erfolgen nicht.

3. 1. Erweiterung des "KÖPI" am Kardinal-Galen-Ring/ Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt"
2. Neubebauung des Grundstücks Mühlenstraße 7/ Bebauungsplan Nr. 10 e, Kennwort: "Westliche Innenstadt"
Vorstellung der Entwürfe

IA1560

Herr Dewenter begrüßt Herrn Höfker vom Planungsbüro Terhechte und Höfker aus Rheine.

Herr Höfker zeigt die überarbeitete Planung zur Erweiterung des KÖPI. Der Gestaltungsbeirat habe bereits ein positives Signal zu dieser Planung gegeben. Er beantwortet Fragen zur Materialwahl und zur Umsetzung der Planung.

IA2502

Herr Höfker zeigt eine Planung zur Neuerrichtung eines Gebäudes an der Mühlenstraße. Der Bauherr habe den Wunsch, das vorhandene Gebäude abzureißen, da es für eine Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt nutzbar sei. Er erläutert Einzelheiten zur Neubauplanung und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder hierzu.

Frau Gellenbeck erklärt, dass die Planung in die Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan passe.

Die Ausschussmitglieder signalisieren ihre Zustimmung zu diesem Projekt.

Herr Höfker fragt, ob sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses auch mit der Errichtung eines Flachdaches auf diesem Gebäude einverstanden erklären würden.

Die Ausschussmitglieder verneinen dieses.

Herr Dewenter dankt Herrn Höfker für dessen Ausführungen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

- 4. 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum -Teil D", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Beschluss Abwägung des STEWA**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 492/07**

IA 2720

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Es wird festgestellt, dass vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gem. § 1 Abs. 8, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) 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 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) werden die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 5. Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teile E und F", der Stadt Rheine**
I. Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 449/07

IA2800

Die Ausschussmitglieder vertreten die Auffassung, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes um etwa ein halbes Jahr zu verschieben, da derzeit genügend Bauland zur Verfügung stehe.

Die Beschlussvorlage wird **zurückgestellt**.

- 6. 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 129, Kennwort: "Industriegebiet Baarentelgen Nord", der Stadt Rheine**
I. Beratung der Stellungnahmen
1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
II. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 522/07

IA3180

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

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

2.1 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster; Stellungnahme vom 9. Oktober 2007

Abwägungsempfehlung:

Die spezifische Steuerung und Differenzierung der gewerblichen Nutzungen wurde in diesem Fall bisher als nicht zwingend erachtet, da die Stadt Rheine Eigentümerin der zur Veräußerung anstehenden Industriegrundstücke ist und damit über den Kaufvertrag den größtmöglichen Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen wird.

Alle Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss, mit folgendem Inhalt:

„Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigelegte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, sonstiger großflächiger Handelsbetrieb) ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte (Discothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

Zusätzlich zu dieser vertraglichen Absicherung wird zur weiteren öffentlichen Klarstellung nunmehr folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung/-ergänzung aufgenommen:

„Zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.“

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer entsprechend, sollte das "wertvolle" Industriegebiet nicht an Einzelhandelsfirmen, aber auch nicht an kleinere Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe "verschleudert" bzw. veräußert werden, sondern den mittel- bis großflächigen, "wesentlich störenden" Unternehmen vorbehalten bleiben.

2.2 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen;

Stellungnahme vom 10. September 2007

Abwägungsempfehlung:

Seit dem EAG Bau 2004 besteht die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristete und bedingte Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Ein typischer Fall der aufschiebend bedingten Nutzungsausweisung ist die Überplanung von noch nicht entwidmeten Bahnanlagen. Bei Vorliegen einer „Entwidmungslage“ kann ein Gelände bereits mit einer anderweitigen Nutzung überplant werden, die unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, dass die entsprechenden Flächen zuvor durch Entwidmung aus der fachplanerischen Bindung entlassen sind.

Insofern muss mit der folgenden Festsetzung in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung das Bauleitplanverfahren nicht gestoppt bzw. das planungsrechtliche Inkrafttreten nicht abgewartet werden:

„Eine ca. 6.000 qm große Teilfläche der planfestgestellten Bahnparzelle (Flur 151, Flst. 24, Gemarkung Rheine-Stadt) muss entwidmet bzw. freigestellt werden. Ein entsprechender Antrag ist bereits beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen anhängig. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die bahnfremde, bauli-

che und verkehrliche Inanspruchnahme dieses Teilstückes erst dann zulässig, wenn die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist."

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 129, Kennwort: "Industriegebiet Baarentelgen Nord", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 38 (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 105; Dortmund-Ems-Kanal),
- im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 220 und 158 (Flur 152; Offenbergweg),
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 17,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 24 (Bahngelände) sowie die Inanspruchnahme von 16 m auf 700 m Länge dieses Bahngeländes.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke, die zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal, dem Offenbergweg, der Autobahn (A 30) und der Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück liegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in der Flur 151, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 7. Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: "Mesum Nord-II", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Beschluss Abwägung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 484/07**

IA3220

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt

Stellungnahme vom 9. Oktober 2007

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Vonseiten der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt, wird bemängelt, dass in den Immissionsschutzberechnungen der Tierbestand des Betriebes Deitermann nicht berücksichtigt wurde.

Dies ist nicht richtig. Wie bereits zum Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum Nord-I“ angemerkt, wird nach Angabe des Herrn Deitermann auf seiner Hofstelle kein eigenes Vieh mehr gehalten. Das in den Stallungen des Herrn Deitermann gehaltene Vieh wird den Betrieben Renger bzw. Reinke zugeordnet. Insofern ist sehr wohl der Tierbestand in den Geruchsgutachten berücksichtigt worden.

Das Geruchsgutachten, erstellt durch das Büro Meodor Immissionsschutz GmbH, nahm zunächst eine Beurteilung auf der Basis der einschlägigen VDI-Richtlinien (VD 3471 und Entwurf VDI 3474) vor. Da auf der Basis der VDI-Richtlinie der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung als auch zur geplanten Wohnbebauung nicht ausreichend ist, wurde eine Einzelfallprüfung auf der Basis der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL) durchgeführt.

Die GIRL ist in NRW-Behörden verbindlich und wird auch von den Gerichten als Entscheidungshilfe für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen herangezogen.

Die Ausbreitungsberechnung mit dem Modell AUSTRAL2000G für den Bebauungsplan „Mesum Nord“ zeigt, dass die GIRL-Richtwerte für Wohngebiete von 10

% der Jahresstunden eingehalten werden; auch unter Berücksichtigung einer jeweils angemessenen Erweiterung der Tierhaltung auf den jeweiligen Hofstellen. Zudem wird von der Bezirksregierung (Umweltüberwachung) bestätigt, dass entsprechend dem Geruchsgutachten des Büros Meodor davon „auszugehen ist, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche im Plangebiet auszuschließen sind. Im Rahmen der Ausbreitungsrichtung sind die konkreten Erweiterungsabsichten der Landwirte berücksichtigt worden“.

Da dies für den Gesamtbereich Mesum-Nord gilt, ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum Nord-II“, erst recht keine Beeinträchtigung der Entwicklung der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sehen ist.

Aus den vg. Gründen wird festgestellt, dass die vorgetragenen Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW bereits Berücksichtigung finden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass vonseiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beschlüsse über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den während der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 039/06) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 039/06) und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gem. §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) 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. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 498) werden der Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum Nord-II“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 8. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: "Lindenstraße-West", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 476/07

IA3290

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 den Bebauungsplan Nr. 172, Kennwort: "Lindenstraße-West", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung von einer Sondergebietsfläche „Ärztehaus“ in Stellplatzanlage für Gesundheitseinrichtungen Mathias-Spital im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 109, 110 und 654, Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgerstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung 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).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). 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 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 der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: "Lindenstraße-West", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 9. Bebauungsplan Nr. 306,
Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m.
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**
- Vorlage: 416/07**

IA3225

Herr Bögge erklärt, dass die CDU-Fraktion vorschläge, die Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan auszusetzen und zunächst nochmals den Eigentümerwillen abzufragen.

Herr Löcken verweist auf die Festsetzung „WA II“ für einen Teil des Bebauungsplangebietes, obwohl die Gebäude hier als eingeschossig markiert seien. Er bittet die Verwaltung, diese Festsetzung zu überprüfen.

Seitens der Verwaltung wird eine Klärung dieser Angelegenheit zugesagt.

Herr Dewenter fasst zusammen, der Ausschuss sei der Auffassung, dass der Eigentümerwillen erneut abgefragt werden solle, bevor seitens des Stadtentwicklungsausschusses eine Entscheidung getroffen werde.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

- I. Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- 1. Gleichlautendes Schreiben von zwei Anliegern der Gronauer Straße und
einem Anlieger der Wettringer Straße, 48431 Rheine;
Schreiben vom 13. 08. und 16. 08. 2007**

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 Widerspruch eingelegt wird.

Es wird festgestellt, dass sich die angesprochene Entscheidung des Landrates des Kreis Steinfurt auf einen anderen Sachverhalt bezieht: Für das Grundstück Oberstraße 13 wurde seitens der Stadt Rheine im Jahre 1999 für eine rückwärtige Bebauung ein positiver Vorbescheid erteilt. Gegen die Erteilung dieses Vorbescheides wurde von mehreren Grundstücksnachbarn Widerspruch beim Kreis Steinfurt als untere staatliche Verwaltungsbehörde eingereicht. Diesem Widerspruch wurde damals stattgegeben. In dem entsprechenden Bescheid an den Bürgermeister der Stadt Rheine wurde u.a. ausgeführt, dass das betreffende Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§34 BauGB) . Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens musste deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden. Danach ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Als Maßstab zur Beurteilung der Umgebungsbebauung wurde seitens des Kreises der Bereich zwischen Oberstraße, der Wettringer Straße und der Gronauer Straße bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 664, 665, 390 und 389 herangezogen.(Der östliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 306 mit seiner im Blockinnenbereich liegenden Bebauung wurde nicht als Beurteilungsmaßstab herangezogen.) Für den Beurteilungsbereich wurde u.a. festgestellt, dass die Wohngebäude fast ausschließlich auf den vorderen Teilen der Grundstücke stehen. Die Bebauung im Bereich des Flurstücks 606, Wettringer Straße 6, wurde als „Fremdkörper“ eingestuft, der zur Bestimmung des die nähere Umgebung prägenden Rahmens nicht herangezogen werden kann. Als Begründung für diese Bewertung diente die Tatsache, dass das Gebäude leer stand und deshalb der Bestandschutz weggefallen sei. Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Gronauer Straße 15 handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, die allerdings eine größere Tiefe erreicht als die übrige Bebauung; auch dieses Gebäude wurde deshalb als „Fremdkörper“ eingestuft. Damit bestand insgesamt nach Auffassung des Kreises keine ausreichende Vorprägung für ein Gebäude in zweiter Reihe. Die Zulässigkeit eines Gebäudes aufgrund § 34 (1) BauGB war deshalb nicht gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer vollständig anderen Rechtsgrundlage: § 13 a BauGB ist durch eine Änderung im Dezember 2006 in das BauGB aufgenommen worden, um u.a. die Nachverdichtung bestehender Baugebiete in einem beschleunigten Verfahren planungsrechtlich vorzubereiten. Damit wird der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Vorgabe Rechnung getragen, mit dem vorhanden Bodenressourcen und Freiflächen sparsam umzugehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, auch für den östlichen Teil des Bebauungsplanes eine Bebauung der Innenbereiche – analog dem westlichen Abschnitt – zu ermöglichen.

Die projektierte Nachverdichtung nimmt zusätzlich den generellen Wunsch nach kleineren Grundstücken auf. Da es sich jedoch um eine Angebotsplanung handelt, kann jeder Grundstückseigentümer für sich allein entscheiden, ob er sein Grundstück in zweiter Reihe bebaut und damit eine Reduzierung seiner zu bewirtschaftenden Fläche herbeiführt. Sofern von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht wird, bleiben die Freiflächen unverändert. Es findet somit keine unangemessene Verringerung der Freiflächen statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das generelle Ziel der Bauleitplanung, im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements bestehende Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen. Ziel ist es, den generellen Flächenverbrauch für Siedlungsbereiche zu reduzieren. Das Plangebiet bietet hierfür ideale Voraussetzungen aufgrund der vorhandenen großen Grundstücke, insbesondere im östlichen Bereich. Die Stadt Rheine hat bereits in mehreren anderen Plangebieten versucht, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Nachverdichtung – auch in zweiter Reihe – planungsrechtlich vorzubereiten. Auch in diesen Fällen ging der letzte Anstoß zur Aufstellung von Bauleitplänen von Anträgen von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet aus.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes differenzieren zwischen den Vorgaben für die bestehende Bebauung und die geplante Nachverdichtung im östlichen Geltungsbereich. Für den Innenbereich werden Vorgaben gemacht, die lediglich eine reduzierte Bebauung ermöglichen – u.a. eingeschossige Bauweise, Einzelhäuser, 1 Wohneinheit pro Grundstück, max. Firsthöhe 9,00 m, GRZ 0,35. Eine verdichtete Hinterlandbebauung wird somit ausgeschlossen. Durch die Vorgaben wird sichergestellt, dass von der projektierten Bebauung lediglich geringe Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und deren Bewohner ausgehen werden, die Verletzung von Nachbarrechten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Dem Gebot der Rücksichtnahme wird damit insgesamt entsprochen.

Sofern die Inhalte des Bebauungsplanes umgesetzt werden, können im westlichen Geltungsbereich 4 – 6 neue Wohngebäude – entsprechend der hier vorherrschenden Doppel- und Reihenhausbauweise – entstehen, im östlichen Areal sind auf mindestens 6 Grundstücken zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe denkbar, darüber hinaus wird für drei bereits in rückwärtigen Bereich bebaute Grundstücke eine Neubebauung/Umnutzung geregelt, sodass das Plangebiet insgesamt ein Potential von 10 – 15 Wohngebäuden bietet. Diese Anzahl entspricht der Neuaufstellung eines kleineren Bebauungsplanes für Neubaugebiete (z.B. Bebauungsplan Schmidts-Kämpken in Elte: ca. 15 Bauplätze). Es wird deutlich, dass durch Nachverdichtung umfangreiche Flächenpotentiale erschlossen werden können, die auf gesamtstädtischer Ebene zu einer erheblichen Reduzierung von Neuausweisungen führen. Auf der gesamtstädtischen Betrachtungsebene ist es dabei von untergeordneter Bedeutung, dass in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Nr. 306 noch Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Vielmehr geht es um die mittelfristige Bereitstellung von Baugrundstücken, da – trotz der demographischen Entwicklung – auch zukünftig weitere Bauflächen benötigt werden. Dabei rücken insbesondere zentral gelegene Flächen – wie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 306 – in den Focus der Stadtentwicklung.

2. Anlieger der Oberstraße, Rheine;
Schreiben vom 13. 08. 2007

Abwägungsempfehlung:

Siehe Abwägung unter I.1

2. Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 306, Kennwort: "Wettringer Straße/Gronauer Straße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Gronauer Straße,
im Osten: durch die Westseite der Oberstraße,
im Süden: durch die Südseite der Wettringer Straße,
im Westen: durch die Ostseite der Schwedenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig abgelehnt!

10. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60z, Kennwort: "Schmalestraße - Ost", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

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

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Vorlage: 495/07

IA3500

Herr Grawe verweist auf die Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses Nr. 34, wonach die Ersatzanpflanzung ggf. auch auf dem in der Nähe liegenden Spielplatz oder im Bereich des Stadtparks erfolgen sollte.

Herr Dewenter fragt, ob die gesamte Ersatzanpflanzung auf dem betroffenen Grundstück vorgenommen werde.

Frau Gellenbeck bestätigt, dass die Ersatzanpflanzung zunächst auf dem Grundstück vorgenommen werden solle.

Anmerkung: Nach nochmaliger Klärung innerhalb der Verwaltung muss klargestellt werden, dass wie von Herrn Grawe nachgefragt die Ersatzpflanzungen vollständig im Stadtpark erfolgen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60z, Kennwort: "Schmalestraße - Ost", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 11. Bebauungsplan Nr.40,
 Kennwort: "Oderstraße", der Stadt Rheine**
**I. Aufhebung der Aufstellungs- und Öffentlichkeitsbeteili-
 gungsbeschlüsse**
II. Beschluss zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens
Vorlage: 498/07

IB0300

Seitens der Ausschussmitglieder wird einmütig geäußert, dass der Beschluss-empfehlung nicht gefolgt werden solle, sondern dass die Strategische Arbeitsgruppe sich nochmals mit der Thematik befassen solle, um ggf. eine für alle Beteiligten tragbare Lösung aufzuzeigen.

I. Aufhebung der Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschlüsse

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt hebt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, Kennwort: „Oderstraße“ und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21. 03. 2007 auf.

II. Beschluss zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, Kennwort: „Oderstraße“ wird nicht weitergeführt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig abgelehnt!

- 12. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr 10 d,
 Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
I. Beratung der Stellungnahmen
**1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
**II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadt
 entwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
III. Satzungsbeschluss nebst Begründung
Vorlage: 481/07

IB1125

Seitens des Ausschusses wird auf einen Schreibfehler in den Daten des Ratsinformationssystems verwiesen. Es handele sich hier nicht um die 5., sondern um die 15. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Schriftführerin sagt eine Richtigstellung in der Niederschrift zu.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

2.1 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster;
Stellungnahme vom 23. Oktober 2007

Abwägungsempfehlung:

Den vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Suche nach archäologischen Funden/Bodendenkmäler wird durch die Aufnahme des folgenden textlichen Hinweises für den Änderungsbereich gefolgt:

Im Änderungsbereich werden archäologische Funde/Befunde/Bodendenkmäler erwartet. Deshalb sind mit der Erteilung von Baugenehmigungen oder ähnlichen Genehmigungen folgende Auflagen zu machen:

Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen oder der Stadt Rheine als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig – mindestens 2 Wochen vorher – dem LWL –Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG W). Die hierfür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und

beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 9. Oktober 2007 (GV. NRW S. 380) wird die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 13. 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10g,
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadt
entwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 493/07**

IB1250

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 9. Oktober 2007 (GV. NRW S. 380) wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 14. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221,
Kennwort: "Humboldtstraße", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 494/07**

IB1340

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 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 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 09. Oktober 2007 (GV. NRW S. 380) wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221, Kennwort: "Humboldtstraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**15. Projektentwicklung "Im Coesfeld"
Entscheidung über das weitere Verfahren und Auswahl eines Projektentwicklers
Vorlage: 516/07**

IB1435

Herr Kuhlmann macht einige Ausführungen zur Vorlage und stellt die zur Diskussion stehenden Modelle kurz vor. Die Verwaltung favorisiere das Projekt des Projektentwicklers „Multi Development“, welches eine Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels in einem offenen Konzept mit Platzlösung, sowie einer öffentlichen Grünfläche vorsehe. Die Errichtung von Wohnungen solle hier in einem separaten Baukörper erfolgen.

Herr Kuhlmann verweist auf die Stellungnahme des Gutachterbüros Junker und Kruse, die sich mit dem Vorschlag des Gestaltungsbeirates decke. Zum weiteren Verfahrensablauf führt er aus, dass zunächst eine Vertiefung der Projektentwicklung auf der Basis des Gutachtens und auf der Grundlage der notwendigen Vorgaben erfolgen müsse. Danach sei ein juristischer Vertrag mit der Entwicklerfirma zu schließen. Herr Kuhlmann verweist auf die Wichtigkeit, das Verfahren

transparent und mit größtmöglicher Beteiligung des Entwicklungsbeirates durchzuführen.

Seitens der Fraktionen werden die folgenden Stellungnahmen verlesen:

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Rheine

28.11.07

Konzept-Entscheidung Emsgalerie/Münstertorplatz

Die CDU-Fraktion hat am letzten Montag sich noch einmal über mehrere Stunden mit der angedachten Projektentwicklung zwischen Emsstraße und Ring bzw. Münsterstraße und Ems befasst.

Wir haben die Argumente „Pro“ und „Contra“ der eingereichten drei Projektentwürfe diskutiert und miteinander abgewogen.

Da stand auch die Frage im Raum, dürfen wir eine Ausweitung der Handelsflächen-Entwicklung in der Innenstadt zulassen?

Wer also die Investoren-Frage „mit wem“ ggfs. eine Realisierung angegangen werden soll, beantworten will, der muss zunächst die Frage des „ob überhaupt“ beantworten.

Handlungsbedarf

Die CDU-Fraktion ist der Auffassung, dass der derzeitige städtebauliche Zustand der Grundstücke „Im Coesfeld“ nach einer neuen ganzheitlichen Lösung „schreit“. Die Liegenschaften sind ungeordnet und teilweise ungepflegt. Das Image der Innenstadt wird nachhaltig negativ beeinflusst.

Auch die „südliche“ Münsterstraße macht uns in den letzten Jahren mehr und mehr Sorgen. Leerstände sind deutlich festzumachen. Der Zustand vieler Gebäude fordert zumindestens eine nachhaltige Sanierung.

Unser Fazit also: So, wie es derzeitig ist, kann es nicht bleiben! Dieser Planbereich rutsch mehr und mehr ab.

Weil wir hier gegensteuern wollten, haben wir zunächst für diesen Planbereich einen städtebaulichen Wettbewerb vorgesehen gehabt. Die „Bewerbungen“ von drei erfahrenen und kompetenten Projektentwicklern macht nunmehr diesen städtebaulichen Wettbewerb so nicht mehr notwendig. Es liegen Konzepte und Ideen auf dem Tisch, die uns gute Lösungsansätze für den Planbereich aufzeigen.

Diese drei Konzepte haben wir in den letzten rd. 3-6 Monaten einer Zwischenbewertung/-beurteilung unterzogen. Die Verfahrensschritte waren offen, transparent und fair. Hier gilt es, der Verwaltung (Herrn Kuhlmann, Frau Gellenbeck, Frau Hangebruch) Dank zu sagen.

Es ist jetzt gut und richtig, für die weitere Aufbereitung des Standortes eine Grundsatzentscheidung zu treffen:

- 1.) Der Planbereich bedarf einer dringlichen Aufwertung,
- 2.) Es kann eine Vertiefung der Planung, die sicherlich noch bis zu 12 Monate dauern kann, nur auf der Grundlage eines Entwurfes geben.

Aus „städtebaulicher Sicht“ ist also ein Handlungsdruck gegeben. Aber auch von der „Einzelhandelsnutzung“ her müssen wir uns den neuen Herausforderungen stellen.

Richtig ist, dass das vor 2 Jahren erstellte Einzelhandelskonzept für die Innenstadt keinen besonders akuten Handlungsdruck aufgezeigt hat. Rheine ist im Prinzip gut versorgt.

Andererseits stellen wir in unserem Umland deutliche „Handelsaufrüstungen“ fest. Da sind vor allem Lingen, Osnabrück, Münster, Enschede zu nennen. Aber auch Mittelstädte wie Emsdetten, Ibbenbüren, Steinfurt gehen in Position. Die Formel: „Wir sind gut, reicht auf Dauer nicht“. Vor allem in den Bereichen des qualitativ hochwertigen Angebotes können wir besser werden.

Wichtig zu wissen ist auch, dass für den Planbereich „Im Coesfeld“ der seit vielen Jahren rechtskräftige Bebauungsplan eine Kerngebietsausweisung vorsieht. Allein diese Kerngebietsausweisung würde derzeit bereits eine Handelsflächenausweisung von rd. 9.000 m² zulassen.

Das Problem der Vergangenheit war, dass die Vielzahl der Eigentümer und die mangelnde Einigungsbereitschaft eine Neuordnung und Bebauung verhindert haben. Und hier liegt auch für die neue Konzeptplanung das größte Risiko: Einigen sich die Grundstückseigentümer nicht auf eine gemeinsame Linie und überziehen bei finanziellen Forderungen, dann wird sich an der derzeitigen Situation nichts ändern! Dann ist aber auch die Verantwortlichkeit klar – und der Verlust der Immobilienbestände wird beträchtlich zunehmen.

Fazit: Mit einer Neuordnung der Grundstücke und einer Vertiefung des Konzeptes wird lediglich das bestehende Planungsrecht neu sortiert. Im Nachhinein war es übrigens ein Fehler, dass das Einzelhandelskonzept diese Liegenschaften ausgeblendet hat. Durch die Kerngebietsausweisung im bestehenden Bebauungsplan hätte man auf diese Flächendarstellung nicht verzichten dürfen.

Festlegung auf einen Investor/Vertiefung der Planung

Wir hatten bei den drei Bewerbern „die Qual der Wahl“. Es sind immer drei erfahrene, kompetente bundesweit tätige Investorengruppen. Mit großer Mehrheit ist nach einer kontroversen Diskussion die CDU-Fraktion zu dem Ergebnis gekommen, der Empfehlung der Verwaltung, des Fachbüros Kruse & Juncker, des Gestaltungsbeirates und der Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Politik, des Handels und der Immobilieneigentümer zu folgen.

Für den Entwurf „Multi-Development“ sprechen folgende Argumente:

- Der Entwurf berücksichtigt wie kein anderer die „Maßstäblichkeit“ der geplanten Neubebauung mit den anderen Bauten in der Innenstadt. Die Massivität der anderen Planentwürfe war deutlich spürbar.
- Auch hinsichtlich der Erhaltung vorhandener Gebäude, Fassaden und deren Einbindung in eine Neubebauung zeigte dieser Entwurf die größte Flexibilität.
- Durch den Verzicht auf eine „Diagonal-Erschließung“ (Sorge um einen „Staubsaugereffekt“) im Kreuzungsbereich Münsterstr./Emsstr. ist eher die Chance gegeben, den „südlichen Teil“ der Münsterstraße durch eine integrative Planung aufzuwerten. Die neuen „Stichstraßen“ sowohl von der Münsterstr. als auch von der Emsstraße ermöglichen einen funktionalen „Rundrang um die dortigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche.
- Der Entwurf „Multi“ sieht die geringste Anzahl von PKW-Stellplätzen vor. Wir glauben, dass dieses die „verkehrstechnische Anbindung des Planbereiches an den Ring erleichtert.

Wir stimmen dem Vorschlag zu, in den kommenden Wochen, also vermutlich im 1. Quartal des Jahres 2008 zu einer Planungsvereinbarung mit „Multi“ zu kommen.

Nach dieser rechtlichen Klärung und Einordnung, gilt es dann zu einer Detailverbesserung und Vertiefung des Konzeptes zu gelangen. Da hat das Büro Kruse & Juncker wertvolle Vorarbeit geleistet. Wir wollen aber auch mit der Projektgruppe das Konzept begleiten.

Ziel ist es, insgesamt für die Innenstadt zu einer Aufwertung zu kommen. Der angestrebte „Mehrwert“ soll auch die Einkaufsstadt Rheine für das Umland weiter stärken. Dazu gehört eine qualitätsvolle Stadtplanung und Architektur, ein vielfältiger Nutzungsmix mit qualitätsbereichernden Angeboten.

Es wird mehr Wettbewerb und in Teilbereichen auch Verdrängung geben. Wichtig ist, dass der auch bei „Multi“ notwendige Ankermieter im hinteren Bereich eine attraktive Sogkraft entwickelt. Der Anspruch hier ist, dass es insoweit eine Neuansiedlung in Rheine geben muss. Die Integration der Planung in die Innenstadt ist wichtig. Auch andere Bereiche bedürfen der Aufwertung:

- Wir brauchen eine stärkere Vernetzung der Kaufmannschaft auch über BITS/ISG und ein abgestimmtes Marketing, Leerstands- und Quartiersmanagement sind wichtig,
- Die Beleuchtungsqualität der Innenstadt muss insgesamt verbessert werden,
- Sauberkeit und Sicherheit bedürfen ggfs. neuer Ansätze und Absprachen,
- In Konkurrenz zu den überdachten Einkaufszentren sind im Innenstadtbereich transparente und abgestimmte Vordächer ein wichtiges Argument

Viele wichtige Themen gilt es noch anzupassen: Das Thema Wohnen in der Innenstadt muss verstärkt werden. Wir brauchen größere Dienstleistungsflächen für Fachärzte in der Innenstadt, Die Ems muss an die Stadt bzw. die Stadt an die Ems herangeführt werden.

Wir wollen mit der heutigen Empfehlung für den Rat am 11.12.07 die Rahmenbedingungen schaffen, die notwendig sind, eine Projektidee umzusetzen. Am Ende aber, entscheiden allein die Grundstückseigentümer über den Erfolg/Misserfolg dieses Projektes. Wir hoffen, dass jeder der Beteiligten/Betroffenen seiner Verantwortung für die Gesamtstadt gerecht wird.

Im Coesfeld Stea 28.11.2007

Im Namen der SPD-Fraktion bedanke ich mich bei allen drei Projektentwicklern für ihre Ideenentwicklungen mit dem Ziel, einen städtebaulichen Missstand in unserer Innenstadt zu beseitigen.

Alle Entwürfe sind zum jetzigen Zeitpunkt erste Gedankenansätze und Grobplanungen, die erst nach Klärung der Verfügbarkeit von Grundstücken verfeinert werden können. Die erarbeiteten Entwürfe zeigen die möglichen Zielrichtungen aus, weisen aber auch unterschiedliche Richtungen zur Zielerreichung aus.

Nachdem die Flächen zig Jahre in einem desolaten Zustand sich befinden, besteht jetzt die Riesenchance, hier zu einer Neuordnung und Revitalisierung zu kommen.

Verwaltung und Politik können zur Umsetzung des Projektes nur wenig beitragen. Entscheidend wird es sein, dass die Eigentümer des Quartier mitmachen. Ich hoffe, die Haus- und Grundstückseigentümer nehmen diese Chance wahr und wecken diesen Teil der Innenstadt aus dem Dornröschenschlaf auf.

Alle Projektentwickler, die nach Umsetzung auch langfristige Betreiber des Objektes sind, haben bei Vorstellung der Planungen betont, dass ein Projekt mit einer Verkaufsfläche von rd. 9000 qm nicht allein lebensfähig ist, sondern auf eine funktionierende Innenstadt mit Wechselbeziehungen zum lokalen Einzelhandel angewiesen ist. Das Mitmachen im Stadtmarketing in den Händlervereinigungen wurde als unverzichtbar dargestellt.

Die Beispiele der Städte Osnabrück und Oldenburg zeigen, dass ein Projekt wie hier geplant, nicht nur negative Auswirkungen auf den Bestand haben muss sondern im Gegenteil aktives Handeln von Eigentümern und Betreibern auslöst, die zu einer Attraktivitätsverbesserung der gesamten Innenstadt geführt haben. Warum sollte das nicht auch in unserer Stadt gelingen?

Man darf bei der Verkaufsflächenfrage nicht vergessen, dass der jetzt rechtsverbindliche B-Plan in diesem Bereich 9.000 qm Verkaufsfläche zulässt.

Die SPD-Fraktion folgt dem Vorschlag der Verwaltung, die Firma Multi-Development mit der Weiterentwicklung des Projektes zu beauftragen.

Für uns sprach das städtebauliche Konzept der Revitalisierung eines Stadtquartiers. Durch die Einzelbausteine ist eine Lösung von evtl. auftretenden Grundstücksproblemen eher möglich. Bei diesem Konzept sind spätere Ergänzungen möglich. Die Wiederbelebung der Münsterstraße ist ein für uns wichtiger Aspekt.

Die Kriterienliste bitten wir unter dem Punkt Nutzung um Wohnen in der Innenstadt zu ergänzen. Mit den anderen aufgelisteten Kriterien, sind wir einverstanden.

In den Gesprächen der letzten Monate hat sich deutlich gezeigt, dass sich eine Stellplatzanlage mit vielen Stellplätzen als sehr nachteilig für die Innenstadt auswirken könnte. Das Thema muss bei der Feinplanung sorgfältig abgearbeitet werden.

Von vielen Seiten wird eine Gastronomieansiedlung am Emsufer gewünscht. Das Multi – Konzept sieht Wohnen an der Ems vor. Gastronomie und Wohnen in einem Gebäude sind konfliktträchtig.

Wir bitten die Verwaltung, in den kommenden Gesprächen mit Multi-Development das Strätersche Haus als Standort Gastronomie an der Ems ins Spiel zu bringen. Von einer stärkeren Belebung und Nutzung der Emsterrassen profitiert die Innenstadt. Wenn der Investor eine lebendige Innenstadt haben will, besteht hier die Chance ein nur durch die Emsstraße getrenntes Quartier mit mehr Leben zu erfüllen und die Verbindung zum neuen Quartier zu verbessern.

Die SPD-Fraktion wünscht Multi-Development das Gelingen des Vorhabens.

Bündnis 90/Die Grünen begrüßen ausdrücklich die jetzigen Planungen für das Quartier „Im Coesfeld“. Es ergibt sich die historische Chance, dieses überwiegend brachliegende Gelände zum Wohle der gesamten Innenstadt aus dem Dornröschenschlaf zu erwecken.

Wir sind der Auffassung, dass das durch den Projektentwickler Multi Development vorgelegte Konzept eines offenen Centers sich am besten dem bereits vorhandenen Innenstadtgefüge anpasst und somit nicht – wie ein geschlossenes Centrum – als Fremdkörper wahrgenommen wird. Bauliche Einzelheiten müssen – denke ich – im Rahmen der noch zu erarbeitenden Kooperationsvereinbarung verhandelt werden. In diesem Zusammenhang wäre festzulegen, inwieweit die Empfehlung des Gestaltungsbeirates vom 08.11.2007 zum Erhalt des jetzigen Gebäudes der Commerzbank Berücksichtigung finden könnte, denn dieses Gebäude ist aufgrund seiner sehr schönen Fassade äußerst stadtbildprägend.

Der Vorteil des Konzepts von Multi Development ist außerdem, dass durch entsprechende Wegeführung und der Schaffung eines Platzes, der Rundlauf zur Ems- und Münsterstraße gewährleistet ist. Das Schaffen von Freiräumen und Grünflächen ist ebenso wie das Schaffen von Wohnraum in der Innenstadt eine alte grüne

Forderung zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und wird daher ausdrücklich begrüßt.

Ltd. Gutachten des Büros Junker & Kruse ist aufgrund der zusätzlichen Verkaufsfläche von unter 10.000 qm die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben, wobei im Bereich der Lebensmittel und der Textilbranche sensible Überlegungen erforderlich sind. Bei allem Verständnis für die Sorgen der Geschäftsleute der Innenstadt, die bei der letzten Versammlung des Innenstadtvereins zum Ausdruck kamen, besteht jedoch unseres Erachtens im Rahmen dieser Projektentwicklung die frühzeitige Chance, sich in den Bereichen der Ems- und Münsterstr. neu zu orientieren und sich zusammen mit dem neuen Einkaufsbereich als attraktives und in die gesamte Innenstadt eingebundenes Quartier zu verstehen. Nur wenn alle Geschäftsleute über den Tellerrand schauen und gemeinsam in die Zukunft blicken, kann ein derartiges Projekt von Erfolg gekrönt sein. Spekulantentum und verbissene Einzelinteressen wäre hier Allgemeinschädlich.

Wie sich unter Mitwirkung aller Beteiligten des Quartiers etwas Positives entwickeln kann, habe ich im Rahmen einer städtebaulichen Exkursion am 22.11.in Osnabrück beim Besuch der Kamp-Passage erlebt. Nach anfänglicher Skepsis haben alle Geschäftsleute des Quartiers flankierend durch eigene Gestaltungsmaßnahmen

mitgeholfen, damit ein neuer attraktiver Einkaufsbereich entstehen konnte, der in den Gesamtbereich der Innenstadt hervorragend eingebunden ist und die Einkaufsstadt Osnabrück weit in die Region hinein insgesamt aufgewertet hat.

Das schlimmste was jetzt passieren könnte wäre, wenn eben nichts passiert. Dies brachte bei der letzten Versammlung des Innenstadtvereins, wo es genau um dieses Thema ging, auch der dortige Referent, Herr Jens Imorde zum Ausdruck. Wir haben momentan in Rheine noch eine relative gute Kaufkraft, doch die Städte in der näheren und mittleren Umgebung haben inzwischen ihre Innenstädte durch Neuansiedlungen und Modernisierungen gut aufgestellt, so dass es bei einem Stillstand in der Rheinenser Innenstadtentwicklung zwangsläufig zu Kaufkraftverlagerungen und verlusten kommen wird.

Dieser negativen Entwicklung können wir heute durch einen zukunftsweisenden Beschluss begegnen, frei nach dem Motto: Es gibt noch viel zu tun, packen wir es an.

Herr Dewenter fasst zusammen, im Ausschuss herrsche wohl Übereinstimmung dahingehend, dass hier unbedingt Handlungsbedarf bestehe. Insgesamt seien durch das Projekt Vorteile zu erwarten, der kleineren Gefahren sei man sich durchaus bewusst. Wichtig sei es, den Projektbeirat häufig um Mitsprache zu bitten, hier komme noch viel Arbeit auf die Beteiligten zu.

Herr Kuhlmann macht deutlich, wichtig sei es, jetzt „den Sack zuzumachen“ und mit einem Partner die weitere Entwicklung voranzutreiben. Dabei sei auf eine enge Zusammenarbeit mit dem Projektbeirat zu achten, die Eckpunkte der rechtlichen Arbeit müssten regelmäßig dokumentiert werden.

Abstimmungsergebnis: bei 1 Gegenstimme mehrheitlich angenommen

Frau Tombült fragt nach der Möglichkeit einer Besichtigungsfahrt zu ähnlichen Projekten in der Umgebung.

Herr Kuhlmann erklärt, dass ein solches Angebot im kommenden Jahr gemacht werden solle. Für einen solchen Besuch würde sich aus seiner Sicht die Kamp-Promenade in Osnabrück anbieten, auch in Maastricht in den Niederlanden gebe es ein ähnliches Projekt.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Vertiefung der Projektentwicklung auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme vom Büro Junker + Kruse und des unter Punkt 3 der Begründung dargestellten Anforderungskatalogs
2. Ausarbeitung einer Kooperationsvereinbarung und Abschluss der Vereinbarung mit Multi-Development

16. Mündlicher Sachstandsbericht "Rahmenplanung Dorenkamp"

IIA0250

Frau Gellenbeck informiert über den Sachstand und über ein geplantes Bauvorhaben an der Windhorststraße, für das im kommenden Jahr ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden soll.

Frau Gellenbeck zeigt anhand des Beamers die verschiedenen Grundlagenpläne, auf deren Grundlage die Rahmenplanung für den Bereich Dorenkamp erstellt wird. Derzeit werde untersucht, in welchem Maße eine Nachverdichtung verträglich und möglich sei.

Frau Gellenbeck zeigt anhand von Plänen, wie eine Nachverdichtung im Bereich der Windhorststraße realisiert werden könnte. Sie führt aus, wo die dann ggf. zusätzlich benötigten Stellplätze angelegt werden könnten und stellt anhand einer Zeichnung die Gebäudeform vor, mit der die Planung aus Sicht der Verwaltung vorangetrieben werden könnte. Diese Planung würde eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen.

Herr Dewenter bittet die Verwaltung, nach Kompromisslösungen für die vorgesehenen Flachdächer zu suchen.

Herr Weßling verweist auf den bestehenden Baumbestand im Bereich der neu anzulegenden Stellplätze und bittet darum, diesen möglichst zu erhalten.

Herr Winkelhaus fragt, ob ggf. Ver- oder Entsorgungsleitungen verlegt werden müssten.

Frau Gellenbeck verneint dieses.

Herr Dewenter bedankt sich im Namen der Ausschussmitglieder für die geleistete Arbeit. Er regt an, mit diesem ganzheitlichen Ansatz weiter zu arbeiten.

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen **zur Kenntnis**.

17. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

18. Anfragen und Anregungen

18.1. Ausbau der Hünenborgstraße

Herr Niehues verweist auf Diskussionen in Bezug auf die teilweise Verschwenkung in Richtung des Wohngebietes. Irritationen bei den Anwohnern gebe es bezüglich des Radweges. Er fragt, wie der Ausbau lt. Bebauungsplan vorgesehen sei, ob die Stadt Rheine noch Eigentümerin der Trassenfläche sei und ob der Bau des Radweges realisiert werden solle.

Herr Schröder verweist auf die intensiven Diskussionen zu diesem Thema im Jahre 2003 im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes, wonach diese Fläche verkauft werden solle. Die Liegenschaftsabteilung werde den Auftrag zum Verkauf dieser Fläche erhalten. Die Stadt Rheine behalte lediglich das Recht auf Verlegung von Leitungen innerhalb der Fläche.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

Herr Dewenter dankt den Zuhörern und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils: 18:50 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Martina Wietkamp
Schriftführerin