

N i e d e r s c h r i f t N r. 15

STEWA/015/2006

**über die öffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 22. 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 Sitzungsraum 104.

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 Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Ratsmitglied
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Frau Frauke Thole	CDU	Sachkundige Bürgerin
Herr Heinz Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Frau Annette Tombült	CDU	Ratsmitglied
Herr Johannes Willems	FDP	Ratsmitglied
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Kamal Kassem	Sachkundiger Einwohner
Herr Rüdiger Verlage	Sachkundiger Einwohner

Vertreter:

Herr Raphael Bögge	CDU	Ratsmitglied Vertretung für Herrn José Azevedo
Herr Reinhard Tebbe-Krüselmann	CDU	Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Jürgen Gude

Von der Verwaltung:

Herr Dr. Ernst Kratzsch	Erster Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Herr Günter Teichler	Produktverantwortlicher Stadtplanung
Frau Anke Fischer	Stellvertretende Schrift- führerin (bis 17:20 Uhr)
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

Enschuldigt fehlten als:

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Karl Schnieders	Sachkundiger Einwohner
----------------------	------------------------

Öffentlicher Teil:

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Herr Dewenter Frau Anke Fischer vor, die zur stellvertretenden Schriftführerin im Stadtentwicklungsausschuss bestellt wird.

Tonbandfundstelle: I/A/0100

vor 1. Bestellung der stellvertretenden Schriftführerin
Vorlage: 108/06

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss bestellt gem. § 52 Abs. 1 GO in Verbindung mit § 58 Abs. 2 und 7 GO Frau Anke Fischer zur stellvertretenden Schriftführerin des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zur Tagesordnung werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen. Herr Dewenter merkt an, dass zu dieser Sitzung leider nur 2 Vorlagen fristgerecht vorgelegt werden konnten. Die Niederschrift zur Sitzung am 8. März 2006 konnte aufgrund des nur zweiwöchigen Abstandes zur heutigen Sitzung noch nicht fertiggestellt werden.

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

a) Bauvorhaben der Firma Holländer

Herr Dr. Kratzsch berichtet, dass die Firma Holländer die Errichtung eines Autohauses zum Vertrieb von Pkw der Marke „Chrysler“ im Gewerbe-Gebiet „Mesum-Süd“ anstrebe. Herr Holländer habe in einem Schreiben mitgeteilt, dass er mit dem jetzigen Grundstückseigentümer, Herrn Schulte-Mesum, eine Einigung über den Grundstückskauf erzielt habe. Herr Dr. Kratzsch kündigt weitere Informationen und ggf. die Fertigung von Vorlagen für eine der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses an.

b) Antrag auf Baulücken - Aufschließung Frau Katharina Exeler, Schoppenkamp 43, Rheine-Mesum

Herr Dr. Kratzsch informiert über die Eingabe der Frau Exeler, die in Kopie der Niederschrift als **Anlage 1** beigefügt ist. Das Anliegen werde derzeit auf immissionstechnische Probleme hin untersucht. Herr Dr. Kratzsch stellt weitere Informationen bzw. die Fertigung einer Vorlage für eine der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses in Aussicht.

c) Schreiben des Herrn Bruno Höffker

Herr Dr. Kratzsch erläutert auf Nachfrage des Herrn Dewenter, dass der Verwaltung ein Schreiben des Herrn Bruno Höffker vorliege, das nicht als Eingabe, sondern als Anregung zum Bebauungsplan „Nielandstraße“ behandelt werde.

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

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 werden gemeinsam beraten, weil sie sachlich zusammenhängen.

Tonbandfundstelle: I/A/0603

- 2. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,
Kennwort: "Neue Mitte Dorenkamp"**
- 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. Feststellungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 099/06**

Herr Dr. Kratzsch macht Ausführungen zur Vorlage und verweist auf einen Vermerk des städtischen Planungsamtes bzgl. einer redaktionellen Änderung. Der Vermerk ist der Niederschrift als **Anlage 2** beigelegt.

Herr Löcken verweist die Ausführungen auf Seite 34 der Begründung zum Bebauungsplan zu Ersatzanpflanzungen. Er betont, dass die SPD-Fraktion eine Gesamtplanung für die Anpflanzungen wünsche.

Herr Kotte erklärt für die CDU-Fraktion, dass diese grundsätzlich mit den Ausführungen in der Vorlage einverstanden sei. Er verweist auf unterschiedliche Angaben zur Anzahl der zu errichtenden Stellplätze innerhalb der Vorlage. Weiter verweist er auf die Wichtigkeit einer guten städtebaulichen Gestaltung des zu errichtenden Komplexes.

Herr Dr. Kratzsch führt aus, dass er erwarte, dass die Gestaltung der Bebauung entsprechend der vorgelegten Planungen ausgeführt werde. Einfluss nehmen könne die Verwaltung auf die Gestaltungsplanung nicht, bisher habe sich der Wohnungsverein immer an getroffene Absprachen gehalten. Seinen Informationen zufolge seien die Fördermittel zum Bau der Wohnungen bereits bereitgestellt worden. Herr Dr. Kratzsch macht deutlich, dass die Entscheidung über die Mieter der einzelnen Ladenlokale allein beim Investor liege und dass die Stadt Rheine darauf keinen Einfluss nehmen könne.

Herr Teichler beantwortet anhand der Ausführungen in der Vorlage die Frage des Herrn Kotte bezüglich der Stellplätze. Insgesamt seien für dieses Projekt 98 Stellplätze vorgesehen.

Herr Kotte bittet die Verwaltung, für eine einvernehmliche Regelung zum Auszug der letzten Mieter in den abzureißenden Gebäuden zu sorgen.

Herr Dr. Kratzsch informiert, dass zwischenzeitlich eine Einigung der Mieter mit dem Wohnungsverein erzielt werden konnte.

Herr Dewenter macht deutlich, dass seinerseits mit der Firma K & K als potentiell interessiertem Mieter lediglich über einige Anregungen zur Gestaltung des Parkplatzes und der Verkehrsführung gesprochen worden sei. Diese Anregungen seien in der Planung berücksichtigt worden.

Herr Willems fragt, ob die Planung zur Fassadengestaltung im Stadtentwicklungsausschuss oder im Bau- und Betriebsausschuss vorgestellt werde.

Herr Dr. Kratzsch antwortet, dass über die Fassadengestaltung im Rahmen der Entscheidung über den Bauantrag seitens der Bauordnung aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan entschieden werde. Er erklärt, dass er den Architekten bitten werde, schon im Vorfeld zur Entscheidung über den Bauantrag Ausführungen zur Fassadenplanung vorzulegen.

Herr Niehues bittet um Vorstellung der Ausführungsplanung zur Fassade, sobald diese der Verwaltung vorliegt.

Beschluss:

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

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 Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Neue Mitte Dorenkamp“, nebst Begründung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/0603

- 3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp", 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: 100/06**

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 1.1 Herr R. Klaas; Geschäftsführer der Fa. Klaas & Kock B.V. & Co. KG, Postfach 1520, 48576 Gronau;**
Schreiben vom 28. Februar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

- 1. Die Problematisierung der Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittel-SB-Marktes mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche vermag nicht zu überzeugen.**

Die Festsetzung eines derartigen Verbrauchermarktes muss in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des hier in Rede stehenden Sondergebietes für ein „Grundversorgungszentrum“ stehen. Wie in der Bebauungsplanbegründung ausführlich dargestellt, ist es stadtentwicklungspolitisches Ziel des Bebauungsplanes, ein attraktives und zukunftsicheres Grundversorgungszentrum für den Stadtteil Dorenkamp/Dutum herauszubilden. Das an diesem Standort bereits vorhandene Nahversorgungszentrum im Bereich Breite Straße/Darbrookstraße soll nach den gutachterlichen Empfehlungen des Planungsbüros Junker und Kruse sowie nach dem einstimmig vom Rat am 8. November 2005 verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu einem funktionsfähigen Grundversorgungszentrum weiterentwickelt werden und dazu beitragen, auch in Zukunft eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung in diesem Stadtteil zu sichern. Gleichzeitig soll die Konzentration der Handelsfunktion auf diesem Bereich zu einer funktionalen und gestalterischen Ortsmitte für diesen Stadtteil führen.

Zur Mindestgrundausrüstung eines Grundversorgungszentrums gehören insbesondere ein vollsortimentierter SB-Lebensmittelmart (Supermarkt oder kleiner Verbrauchermart) und ein Discountmart, der an diesem Standort bereits mit dem Aldi-Mart vorhanden ist.

Dieser vorhandene Discountmart und der zukünftige Verbrauchermart erfüllen eine wichtige Frequenzbringerfunktion für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Grundversorgungszentrum, die der Nahversorgung dienen. Da auch kleinere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu einem solchen Grundversorgungszentrum gehören, ist es nur konsequent, auch noch 300 m² Verkaufsfläche für derartige ergänzende Betriebe vorzusehen.

Die gutachterliche Einschätzung des Büros Junker und Kruse, das die Grundlagen für die Aktualisierung des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes geliefert hat, geht davon aus, dass in diesem Stadtteil derzeit bereits eine grundzentrale Versorgung gegeben ist, jedoch ohne eine städtebaulich wünschenswerte räumliche Konzentration in einem zentralen Versorgungsbereich für diesen Stadtteil. Die beabsichtigte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und weiterer kleinerer Betriebe wird als Chance für die Schaffung einer funktionalen und städtebaulichen Mitte herausgestellt.

2. Insgesamt wird durch die differenzierte Sondergebietsfestsetzung der nahversorgungsrelevante Einzelhandel auf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² begrenzt.

Dabei darf der Verbrauchermart höchstens 1.700 m² Verkaufsfläche haben. Diese Größenordnung des „Vollsortimenters“ ist nicht übersetzt. Daran ändert auch nichts der Hinweis, dass nach dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ein Supermarkt eine Verkaufsfläche von etwa 1.500 m² aufweist. Zum einen ist in dem Arbeitsgruppenbericht diese Größenordnung nicht als Obergrenze genannt. Zum anderen müssen auch Kassenzone, Packzone, Windfang und andere Flächen hinzugerechnet werden, die nach der vom BVerwG ausdrücklich bestätigten weiten Verkaufsflächendefinition als Verkaufsfläche anzusetzen sind.

Wenn zu diesem Vollsortimenter noch weitere 300 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante kleinteilige Einzelhandelsbetriebe hinzukommen dürfen, hat dies nichts mit einer „Verfälschung“ des in dem Arbeitsgruppenbericht genannten Wertes von 1.500 m² Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter zu tun. Abzustellen ist hier nicht allein auf den Vollsortimenter, sondern auf die Frage, was an dem konkreten Standort für ein attraktives und zukunftsfähiges Grundversorgungszentrum sinnvoll ist.

3. Die Stadt ist auch keineswegs verpflichtet, ein Verkaufsflächenpotential gleichmäßig auf alle in diesem Stadtteil vorhandenen Nahversorgungs-SB-Märkte zu verteilen.

Wie bereits betont, geht es bei der vorliegenden Planung um eine städtebauliche Schwerpunktsetzung für einen räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereich an dem hier in Rede stehenden Standort. Das Ziel, eine funktionale und städtebauliche Mitte zu schaffen, rechtfertigt die Konzentration der Verkaufsflächenpotentiale auf eben diesem Standort.

Hierbei geht es auch nicht darum, die Wettbewerbsfähigkeit der anderen Lebensmittel-SB-Märkte, die in diesem Stadtteil außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches existieren, zu „verzerren“. Es geht vielmehr um die städtebauliche Zielsetzung, diesem Stadtteil eine funktionale und städtebauliche Mitte zu geben.

4. Eine Wettbewerbsverzerrung kann auch nicht speziell im Hinblick auf die Lösung der Stellplatzfrage angenommen werden.

Ausgehend von der Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist hier die Stellplatzpflicht ordnungsgemäß abgelöst worden. Die Besonderheit des Falles besteht nur darin, dass die Summe der Ablösebeträge mit den Kosten verrechnet wird, die dem Investor durch die ihm obliegende Herstellung des öffentlichen Platzes einschließlich der Parkplätze entstehen.

5. Im Übrigen ist die Bebauungsplanung für dieses Grundversorgungszentrum auch nicht etwa deshalb planungsrechtlich problematisch, weil die Stadt sich hier aktiv an der Herausbildung einer städtebaulichen Mitte an diesem Standort beteiligt und sich nicht allein auf die entsprechende Bauleitplanung beschränkt.

Es ist vielmehr geradezu eine wichtige städtebauliche Aufgabe der Städte, in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen aktiv an der Umsetzung solcher Planungen mitzuwirken und bei der Entwicklung positiver Standortangebote innerhalb der Zentren mitzuhelfen.

6. Insgesamt ist festzuhalten, dass die gegen die differenzierte Sondergebietsfestsetzung vorgetragenen Bedenken nicht greifen und daher als unbegründet zurückzuweisen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

2.1 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 8440, 48045 Münster; Stellungnahme vom 1. März 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Festzuhalten bleibt, dass das schalltechnische Gutachten von der zuständigen Fachbehörde insgesamt als plausibel angesehen wird.

Ein minimaler Meinungsunterschied besteht lediglich in der Einschätzung des 50- oder 70 %igen MIV-Anteils (motorisierter Individualverkehr). Im Konsens mit dem Fachgutachter ist die Stadt Rheine nach wie vor der Auffassung, dass es sich bei dem Standort des künftigen Verbrauchermarktes eindeutig und zweifelsfrei um eine „integrierte Lage“ handelt. Im Vergleich zu dem bestehenden ALDI-Markt, der nach Angaben des Betreibers einen MIV-Anteil von 30 % aufweist, ist die 50 %ige MIV-Annahme im Rahmen der „Schalltechnischen Beurteilung“ als pessimaler und damit „gerichtsbarer“ Wert zu betrachten.

Laut bundesweit anerkannter Studie der Hessischen Straßenbauverwaltung zeichnet sich eine „integrierte Lage“ vor allem durch die Nähe zu Wohngebieten und damit durch eine bessere Erreichbarkeit im Fußgänger- und Radverkehr, durch eine akzeptable ÖPNV-Erschließung und durch eine geringere Anzahl an Parkplätzen als bei nicht-integrierter Lage aus. Dies trifft zweifellos für den Standort an der Darbrookstraße, zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße zu. Demzufolge kann der MIV-Anteil niedriger angesetzt werden, u.a. wegen geringerem Parkraumangebot, geringerem Gepäcktransport, günstiger Erschließung im Umweltverbund und hohem Anteil des nicht-motorisierten Verkehrs durch kurze Wege zu den Wohnungen (Nutzungsmischung usw.).

Insbesondere in dieser „integrierten Lage“ - entlang der Breiten Straße bzw. der Darbrookstraße - ist die Herausbildung eines attraktiven und zukunftsicheren Grundversorgungszentrums für den Stadtteil Dorenkamp/Dutum wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel. Derzeit ist das eine grundzentrale Versorgungsfunktion übernehmende Einzelhandelsangebot dispers im Stadtteil verteilt. Diese Streulage erschwert die Herausbildung einer örtlichen Mitte für den Stadtteil.

Das Nahversorgungszentrum im Bereich Breite Straße/Darbrookstraße erscheint heute bereits funktional und städtebaulich kompakt und attraktiv. Durch die Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittel-SB-Marktes kann dieses Zentrum zu einem funktionsfähigen Grundversorgungszentrum weiterentwickelt werden und dazu beitragen, auch in Zukunft eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung in diesem Stadtteil zu sichern. Gleichzeitig führt die Konzentration der Handelsfunktion auf diesen Bereich zu einer funktionalen und gestalterischen Ortsmitte. Dies ist sowohl aus Handelssicht als auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Die derzeitige Versorgungssituation im Stadtteil Dorenkamp weist keine städtebaulich wünschenswerte räumliche Konzentration in einem zentralen Versorgungsbereich auf. Die beabsichtigte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird als Chance für die Schaffung einer funktionalen und städtebaulichen Mitte herausgestellt. Die Herausbildung einer solchen Mitte bzw. die Weiterentwicklung der bestehenden „integrierten Lage“ im Stadtteil Dorenkamp ist auch im Hinblick auf die derzeit stattfindende und zukünftige Wohnbaulandmobilisierung sinnvoll. Die neuen Wohngebiete helfen, die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen. Bei der Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungszentrums zu einem zukunftsicheren Grundversorgungszentrum wird die Bedeutung der Breiten Straße und der Darbrookstraße insbesondere für den nicht-motorisierten Verkehr zunehmen.

Doch selbst bei Zugrundelegung eines 70%igen MIV-Anteils könnten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (siehe obige StUA-Berechnung). D.h. selbst bei pessimalster Betrachtung treten keine Überschreitungen der gesetzlich definierten Obergrenzen auf. Bei dem gutachterlich prognostizierten MIV-Anteil von 50 % ergibt sich also ein ausreichend großer „Puffer“ bzw. ein notwendiger Spielraum für unvorhersehbare Unwägbarkeiten. Letztlich ist die

„Schalltechnische Beurteilung“ zu dieser Bebauungsplanänderung „als plausibel anzusehen“.

Die Durchführung der Anregung zur künftigen Überprüfung der dem Gutachten zugrundegelegten Verkehrsdaten wird nach Etablierung und „Verfestigung“ des Verbrauchermarktes sowie des öffentlichen (Stell-) Parkplatzes in der Darbrookstraße zeitnah erfolgen.

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

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 BauGB 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 16. November 2004 (GV. NRW S. 644) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 4 und 5 werden gemeinsam beraten, da sie in sachlichem Zusammenhang stehen.

Tonbandfundstelle: I/A/1730

- 4. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,
Kennwort: "Sassestraße", 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: 101/06**

Herr Dr. Kratzsch führt aus, dass den Prüfungen im Vorfeld zufolge das Bauvorhaben zur Errichtung eines Elektro-Centers mit einer Verkaufsfläche von etwa 400 m² nicht im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehe. Das Kerngeschäft der Firma Westen bestehe in der Ausführung von Garantieleistungen für große Anbieter weißer Ware wie z. B. Karstadt und Media-Markt. Zusätzlich habe sich die Firma auf den Verkauf von Elektrogroßgeräten spezialisiert. Der Verkauf von Unterhaltungselektronik sei ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Einigung über die Baufigur sei erzielt worden, die konkreten Planungen sollen, sobald sie vorliegen, in einer der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt werden.

Herr Dewenter fragt, ob der Verwaltung eine Eingabe des Innenstadtvereins vorliege.

Herr Teichler verneint dieses.

Herr Dr. Kratzsch bemerkt, dass eine solche Eingabe auch an Herrn Dr. Janning gerichtet worden sein könnte. Er werde Herrn Dr. Janning fragen, sobald dieser von seiner Dienstreise zurückgekehrt sei, ob ihm ein solches Schriftstück vorliege. Wenn eine Eingabe des Innenstadtvereins vorliege, so werde diese berücksichtigt.

Herr Bögge erklärt für die CDU-Fraktion, dass diese, vorausgesetzt die eventl. vorliegende Eingabe des Innenstadtvereins führe nicht zu anderen Erkenntnissen, den Aussagen der Vorlage zustimme. Er führt aus, dass durch die doch geringe Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² keine Schädigung anderer Versorgungszentren zu erwarten sei. Herr Bögge hebt hervor, dass er durch die Entwicklung des III. Quadranten am Kreisverkehr in Richtung Neuenkirchen eine positive Entwicklung für den Eingangsbereich von Rheine erwarte. Er bittet um Vorstellung der Planungen des Baukörpers zu gegebener Zeit. Er macht deutlich, dass seine Fraktion Planungen für eine lange Lärmschutzmauer nicht befürworten werde. Er bittet darum, ggf. schon im Vorfeld nach Alternativen zu suchen. Insgesamt halte die CDU-Fraktion diesen positiven Schritt der in Rheine alteingesessenen Firma für unterstützenswert.

Herr Löcken schließt sich den Ausführungen des Herrn Bögge an. Er fragt, wie die Erreichbarkeit der vorgesehenen vier Reihenhäuser durch größere Fahrzeuge wie z.B. Müll- oder Möbelwagen vorgesehen sei.

Herr Teichler erläutert anhand des per Beamer gezeigten Planes die vorgesehene Erschließung über den Fuß- und Radweg zwischen der Mutter-Theresa-Straße und der Neuenkirchener, der teilweise verbreitert und bis zur Einfahrt des vierten Reihenhauses als Stichweg ausgebaut werden solle. Auf Nachfrage des Herrn Löcken erklärt Herr Teichler, dass die große ausgewiesene Verkehrsfläche auf dem Grundstück Nr. 790 als Wendemöglichkeit genutzt werden solle. In der Mitte der Fläche sollen Stellplätze angelegt werden.

Herr Niehues weist auf die nicht richtige Schreibweise der Mutter-Theresa-Straße hin.

Herr Thüring fragt, ob im Falle eines Eigentümerwechsels des Betriebes für den Nachfolgebetrieb die gleichen Auflagen gelten würden.

Herr Dr. Kratzsch bejaht dieses. Er hoffe, dass die Firma Westen endgültig an diesem Standort verbleibe. Er erläutert weiter, dass anders als beim gegenüber liegenden Einzelhandelskomplex, die geplante Halle als Abschirmung gegen Lärmimmissionen diene. Eine Begrünung der Hallenwand zum Beispiel durch die Anpflanzung einer Hecke, halte er für wünschenswert. Auch aus Sicht der Verwaltung werde das Bauvorhaben der Firma Westen begrüßt. Die einzige denkbare Alternative für diesen Standort wäre die Errichtung von Wohnungsbau, die er hier nicht gutheißen könne. Herr Dr. Kratzsch erläutert, dass der IV. Quadrant an diesem Kreisverkehr im Eigentum der Stadt Rheine stehe und derzeit noch nicht an den Markt kommen solle. Die Entwicklung für diesen Quadranten bleibe noch abzuwarten.

Herr Winkelhaus weise auf einen Widerspruch im 2. Absatz des Abwägungsbeschlusses zur Einwendung der Gemeinde Neuenkirchen hin und bittet, diesen Beschluss redaktionell zu überarbeiten.

Seitens der Verwaltung wird diese Überarbeitung zugesagt.

Herr Thüring fragt, ob der Lärmschutz für die Wohnbebauung entlang der Neuenkirchener Straße durch den dort vorhandenen Lärmschutzwall tatsächlich sichergestellt sei.

Herr Dr. Kratzsch erläutert, dass es sich hier um einen privat angelegten Wall handele, der wohl eher dem Sichtschutz dienen könne.

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.

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

2.1 Stellungnahme der Gemeinde Neuenkirchen, Der Bürgermeister, 48481 Neuenkirchen, vom 21. Februar 2006:

Abwägung- und Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme der Gemeinde Neuenkirchen bezieht sich sowohl auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. (siehe TOP 5)

2.2 Es wird festgestellt, dass keine weiteren Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen.

II. Offenlegungsbeschluss:

Gemäß § 13 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: „Sassestraße“, nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 891 tlw., Flur 10, Gemarkung Rheine links der Ems, und wird durch die Neuenkirchener Straße, die Sassestraße und den Landersumer Weg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Plandarstellung geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/1730

5. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße - Teil B 2", 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: 102/06

Beschluss:

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

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 Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 3. März 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Münster wird gefolgt; der Nachtbetrieb ist im Sondergebiet unzulässig (vergl. Textliche Festsetzung Nr. 2)

2.2 Stellungnahme der Gemeinde Neuenkirchen, Der Bürgermeister, 48481 Neuenkirchen, vom 21. Februar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die Befürchtung, dass durch das geplante Elektrocenter die Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße auf die Gemeinde Neuenkirchen weiter gestärkt würde und es hierdurch zu einem städtebaulich relevanten Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen komme, wird nicht geteilt.

Von einer nennenswerten Stärkung der Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums kann schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil von den beiden Betriebskomponenten des Kundendienstes für Elektrohaushaltsgeräte und des Elektroinstallationsbetriebes keine einzelhandelsrelevanten Auswirkungen ausgehen und weil in dem maximal 400 m² großen Fachgeschäft für Elektrohaushaltsgeräte, Elektroinstallationsartikel und Leuchten keine nahversorgungsrelevanten Sortimente geführt werden. Weil die Sortimente im Grundversorgungszentrum einerseits und in dem Elektrofachgeschäft andererseits so grundverschieden sind, wird es sog. „Koppelungskäufe“ in nennenswertem Umfang nicht geben.

Ein städtebaulich relevanter Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen ist auch nicht daraus herzuleiten, dass der Einzugsbereich des Elektrogerätehandels den Versorgungsbereich des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße überschreitet. Die Erwähnung des Einzugsbereichs des Fachgeschäfts in der Planbegründung erklärt sich vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 8. November 2005 zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Seinerzeit hat der Rat auch gleichzeitig bestimmte Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung beschlossen. Ein Grundsatz lautet, dass der Einzelhandel mit innenstadtprägenden Sortimenten grundsätzlich nur noch in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln ist und innenstadtrelevante Sortimente nur ausnahmsweise noch in kleineren Fachgeschäften und Läden in Grund- oder Nahversorgungszentren zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Zentren zur Deckung des Grundbedarfes bei mittel- und langfristig nachgefragten Gütern zugelassen werden darf. Da das hier

in Rede stehende Elektrofachgeschäft Kunden auch außerhalb des Einzugsbereiches des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße anspricht, war hier eine Ausnahmeentscheidung zu treffen und zu begründen.

Es wurde darauf verwiesen, dass die Firma Westen mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben die Möglichkeit erhält, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und für ihren Installationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektrofachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet. Mit dem vorgesehenen Gebäude erhält das Umfeld des „Dutumer Kreisels“ im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße eine ansprechende städtebauliche Gestaltung. Wegen des Gewichts dieser Argumente wurde die relativ geringfügige Ausnahme von dem erwähnten Grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerechtfertigt, zumal das Ziel einer attraktiven Innenstadt allenfalls geringfügig und das Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Wenn das Elektrofachgeschäft auch vereinzelt Kunden aus der Gemeinde Neuenkirchen anspricht, führt dies nicht zu einer Verletzung des interkommunalen Rücksichtsgebotes des § 2 Abs. 2 BauGB, wonach die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Bei der Abwägung der Interessen der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen ist zunächst einmal die mittelzentrale Funktion der Stadt Rheine zu berücksichtigen, die es erlaubt, eine mittelzentrale Versorgungsfunktion auch jenseits ihrer Stadtgrenzen für die benachbarten Gemeinden zu erfüllen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) häufig schon nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden. Auch wenn die Rheiner Sortimentsliste die Elektrogroßgeräte noch als zentrenrelevant einstuft, ist unstrittig, dass es sich dabei nicht um ein Leitsortiment handelt, das die Innenstadt von Rheine oder auch den Ortskern der Gemeinde Neuenkirchen prägt. Schließlich ist die relativ geringe Größe des Fachgeschäftes zu berücksichtigen, die weit unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bleibt. Es geht hier um maximal 400 m² Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte, Elektroinstallationsmaterial und Leuchten, wobei ca. 200 m² Verkaufsfläche bereits am derzeitigen Standort des Betriebes der Firma Westen vorhanden sind. Es geht also letztlich nur um 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche für die genannten Elektroartikel.

Unter diesen Umständen ist nicht von einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus Neuenkirchen und damit auch nicht von städtebaulichen Negativauswirkungen auf den Ortskern von Neuenkirchen auszugehen.

- 2.3** Es wird festgestellt, dass keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden.

II. Offenlegungsbeschluss

Gemäß § 13 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung beinhaltet das Flurstück 891 und 790 tlw. (Fuß- und Radweg zwischen Mutter-Theresa-Straße und Neuenkirchener Straße), Flur 10, Gemarkung Rheine Stadt und wird von der Neuenkirchener Straße, der Sassestraße, dem Landersumer Weg und der Mutter-Theresa-Straße tlw. begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden aufgrund ihres sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beraten.

Tonbandfundstelle: I/A/2970

- 6. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,
Kennwort: "Schulte-Werning"**
- 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: 103/06**

Herr Dr. Kratzsch führt aus, dass aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes die Erweiterung der Firmen Dickmanken und Schönweitz ermöglicht werden solle. Seitens der Firma Dickmanken werde derzeit ein Bauantrag erarbeitet, die Firma Schönweitz habe zurzeit keine konkreten Bauabsichten bekundet.

Eine Einigung über die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sei dahingehend erzielt worden, dass ein Teil des Ausgleichs über die Stiftung des Kreises Steinfurt abgedeckt werde, zum anderen sollen Ersatzanpflanzungen auf den eigenen Grundstücken vorgenommen werden.

Herr Dr. Kratzsch erläutert anhand eines per Beamer gezeigten Planes, dass eine Übereinkunft über den Tausch von Flächen aus dem Eigentum der Firma Schönweitz getroffen worden sei. Durch diesen Grundstückstausch könne die Erschließung weiterer Grundstücke als Option für die Zukunft gesichert werden.

Herr Niehues bedankt sich bei der Verwaltung über die zügige Umsetzung des Planverfahrens und erklärt, dass die CDU-Fraktion den Beschlussvorschlägen zustimme.

Herr Löcken fragt, ob seitens der Verwaltung der Standort für ein anzulegendes Regenklärbecken ausgewählt worden sei.

Herr Dr. Kratzsch antwortet, dass die Standortsuche für ein Regenklärbecken in einem zweiten Verfahrensschritt erarbeitet werden solle.

Beschluss:

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

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

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Schulte-Werning" 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.

Der Änderungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke 377 tlw., 378 tlw., 348 tlw., 347 und 14 tlw. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 101, der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/2970

- 7. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 87,
Kennwort: "Schulte-Werning Süd", 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: 104/06

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 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt;
Stellungnahme vom 20. Februar 2006**

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Vom Kreis Steinfurt wird angeregt, einen Pflanzstreifen zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum anzulegen.

Angesichts einer langfristig nicht auszuschließenden baulichen Erweiterung in Richtung Norden wird dieser Anregung nicht gefolgt. Eine zusätzliche räumliche Ergänzung - wohl nicht als „klassisches“ Gewerbegebiet, sondern eher als künftig noch exakt zu definierendes Sondergebiet – würde den derzeitigen und den langfristigen Ergänzungsbereich durch einen breiten Pflanzstreifen funktional trennen. Diese „Grün-Barriere“ würde den betrieblichen Ablauf mit Hofzu- und -abfahrten, gemeinsamen Stellplatzanlagen, Feuerwehrumfahrten usw. massiv beeinträchtigen. Insofern wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung nicht gefolgt wird.

**2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Postfach 4807, 48027 Münster;
Stellungnahme vom 1. Februar 2006**

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Bauhof“ und nicht von der B 481 (Münsterlanddamm) aus.

Entsprechend der obigen Stellungnahme wird bei eventueller Umnutzung der Hofstelle „Schulte Werning“ eine neue verkehrliche Anbindung über die Straße „Am Bauhof“ bzw. von der Wendeanlage aus über derzeitiges Schönweitz-Gelände geschaffen. Zur Sicherung dieser langfristig geplanten Straßenführung wurde das benötigte Areal im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt und mit dem Eigentümer ein „notarielles Angebot“ vereinbart.

2.3 Stadt Rheine, Produkt „Stadtentwässerung“, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 17. Februar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der von der Fachabteilung vorgeschlagene Standort des Regenklärbeckens liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Das etwa 20 x 20 m große Becken soll weiter nördlich in Richtung des Vorfluters, also am Waldrand positioniert werden. Insofern ist es für diesen Bebauungsplan standortbezogen und für die parallel laufende Flächennutzungsplanänderung größenbezogen nicht relevant.

Die Lage und Dimensionierung sowie der Grunderwerb und die Kostentragung des geforderten Regenklärbeckens werden in einem separaten Vertragswerk geregelt.

2.4 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 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 87, Kennwort: "Schulte-Werning Süd", 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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird gebildet durch die Flurstücke 374 tlw., 375, 310, 311, 316 tlw., 319 tlw., 338 tlw., 377 tlw., 348 tlw., 14 tlw., 347 und 378 tlw. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 101, der Gemarkung Rheine-Stadt. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungs-/Ergänzungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Offenlegungsbeschluss steht unter dem Vorbehalt, dass vor der öffentlichen Auslegung die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen von den jeweiligen Eigentümern konkret benannt, im Umweltbericht niedergelegt und im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert werden. Auch die vertragliche Sicherung („notarielles Angebot“) der langfristig geplanten Straßenparzelle (von der Wendeanlage bis zum Grundstück der Hofstelle) muss zuvor erfolgen. Falls ein Grunderwerb von privater Seite und eine Kostenbeteiligung an der Herstellung des Regenklärbeckens notwendig wird, ist auch hier eine schriftliche Fixierung vor Durchführung der öffentlichen Auslegung erforderlich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/3125

- 8. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Kennwort: "Tiefer Weg", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 105/06**

Herr Löcken verweist auf die im Plan eingezeichnete Wallhecke und fragt, ob es richtig sei, dass für die Bebauung von 3 Grundstücken die Entfernung dieser Wallhecke auf einer Länge von 137 Metern erforderlich werde.

Herr Niehues erklärt, dass diese Wallhecke offensichtlich schon vor einiger Zeit entfernt worden sei.

Beschluss:

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**

- 2.1 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Steinfurt, Kirchstraße 1, 48565 Steinfurt; Stellungnahme vom 6. März 2006**

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Im Geltungsbereich der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert also nichts an der Außenbereichslage. Insofern ist der jeweilige naturschutzrechtliche Eingriff bzw. die Ausgleichsverpflichtung im einzelfall- bzw. objektbezogenen Baugenehmigungs- und nicht in diesem Satzungsverfahren „abzuhandeln“.

Bei Bauantragstellung beteiligt im „Normalfall“ das Bauordnungsamt (Stadt Rheine) die Untere Landschaftsbehörde (Kreis Steinfurt; „im Benehmen mit“), die

den Ausgleich bzw. Ersatz für den baulichen Eingriff definiert. Die fachbehördliche Auflage wird in die Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen und muss bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens nachgewiesen werden; ansonsten erfolgt keine Abnahme des Projektes. Bei Realisierung der Kompensation kontrolliert bzw. überwacht die Untere Landschaftsbehörde den langfristigen, dauerhaften Erhalt z.B. von Bepflanzungen.

Ein „Sonderfall“ liegt bei baulicher Inanspruchnahme von Wald bzw. hier einer Wallhecke vor. Diese gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW als Wald und unterliegt demnach der Zuständigkeit der Forstbehörde. Nach § 47 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW sind Wallhecken "gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile" und dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In diesem Fall muss - neben dem Baugenehmigungsverfahren - eine (Wald)Umwandlungsgenehmigung zum Entfernen dieser Wallhecke "eingeholt" werden. Zuständig für diese separate Genehmigung ist das Forstamt Steinfurt, das die ökologischen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen konkret vorgibt und auch dauerhaft überwacht.

Mit der obigen behördlichen Stellungnahme bleibt festzuhalten, dass das Forstamt dem Entfernen der Wallhecke zustimmt, die derzeit zwar „auf den Stock gesetzt“, aber nicht entwurzelt bzw. gerodet wurde. Es wird ein Ersatz im Verhältnis von 1:3 gefordert, der - wie bei jedem anderen Außenbereichsvorhaben auch - von dem jeweiligen Eingriffsverursacher bzw. Bauantragsteller finanziert und durchgeführt werden muss.

Insofern ist die Einigung im Rahmen der forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung Sache des privaten Eigentümers bzw. des Bauherrn und dem Forstamt Steinfurt.

Diese Satzung selbst bleibt davon unberührt, da die Bebauung selbst vom Forstamt Steinfurt nicht in Frage gestellt wird, sondern nach Klärung des Waldersatzes grundsätzlich befürwortet wird. Außerdem wird hier planungsrechtlich lediglich eine „erleichterte“ Zulassung von Bauvorhaben im Außenbereich geschaffen, die im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge rechtliche Voraussetzungen geknüpft ist.

Unabhängig von dieser Satzung wird also ein Bauantrag erst dann genehmigt, wenn die (Wald)Umwandlungsgenehmigung vorliegt, d.h. der Waldersatz verbindlich geregelt ist. Da diese Außenbereichssatzung vom Satzungstyp her keine generelle Ausgleichsregelung vornehmen kann, wird diese - mit Verweis auf die einzelfallbezogenen, nachfolgenden bauordnungs- bzw. forstrechtlichen Genehmigungsverfahren - hiermit ohne abschließende Waldersatzklärung beschlossen.

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

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 § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 35 Abs. 6 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 16. November 2004 (GV. NRW S. 644) wird die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Kennwort: "Tiefer Weg", der Stadt Rheine sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass diese Außenbereichssatzung keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tonbandfundstelle: I/A/3240

- 9. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Kennwort: "Bürgerstraße", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 106/06**

Beschluss:

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 Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 35 Abs. 6 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 16. November 2004 (GV. NRW S. 644) wird die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Kennwort: "Bürgerstraße", der Stadt Rheine sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass diese Außenbereichssatzung keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es folgen keine Wortmeldungen.

11. Anfragen und Anregungen

a) Bauantrag für das „Berning“-Grundstück?

Frau Tombült fragt, ob zwischenzeitlich der Bauantrag zur Errichtung des Möbelhauses durch die Firma Berning vorliege, da zwischenzeitlich das Grundstück gerodet worden sei.

Herr Dr. Kratzsch führt aus, dass ein Antrag auf Abriss des noch stehenden Eckgebäudes der Verwaltung vorliege. Er warte auf die Vorlage von Ansichtszeichnungen für das zu bauende Gebäude, um sie den Ausschussmitgliedern vorstellen zu können.

Herr Schröer ergänzt, dass die Kubatur des Gebäudes geändert worden sei. Hierzu sei ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Daneben sei die Lage der Straße geändert worden. Dieses werde ebenfalls im bevorstehenden Änderungsverfahren berücksichtigt. Er hoffe, in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, neben dem Änderungsverfahren auch Ansichtszeichnungen vorstellen zu können. Die Erstellung des Bauantrages sei sehr komplex, der werde wohl erst im Herbst dieses gestellt werden.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Herr Dewenter schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils:

17.50 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Martina Wietkamp
Schriftführerin