

## Vorlage Nr. 117/09

Betreff: **Bebauungsplan Nr.324,  
 Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße", der Stadt Rheine  
 I. Zurückstellung eines Baugesuches für das Grundstück  
 Hafenbahn 1 gem. § 15 BauGB**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"</b>	<b>11.03.2009</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		
<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>31.03.2009</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### Betroffene Produkte

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

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

- 10: Vitale Innenstadt
-------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

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

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
 in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein



### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Januar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324, Kennwort: „Hafenbahn / Hovestraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf das 1,2 ha große Grundstück eines aufgegebenen Gewerbebetriebes im Bereich Hafenbahn/Hovestraße. Für das Gelände bzw. die aufstehenden Gebäude wird derzeit eine Nachfolgenutzung gesucht. Ohne verbindliche Bauleitplanung richtet sich die Zulässigkeit möglicher neuer Nutzungen gegenwärtig nach § 34 BauGB, wobei entsprechend dem Gebietscharakter u.a. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind bereits mehrere Anfragen in Hinsicht auf entsprechende Nutzungsänderungen bei der Stadt Rheine eingegangen. Durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Hafenbahn / Hovestraße“ soll insgesamt sichergestellt werden, dass das Grundstück wieder einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll deshalb der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Diese planungsrechtliche Klarstellung folgt auch den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine aus dem Jahre 2006. Der Rat der Stadt Rheine hat das Konzept beschlossen, um die bestehenden Zentren im Stadtgebiet zu stärken und die Ansiedlung von neuen Handelsbetrieben zu steuern. Das Konzept beinhaltet den Auftrag, durch entsprechende Bauleitplanung die Ansiedlung des Einzelhandels zu steuern.

Um den Bereich einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung zu zuführen, sollen auch die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden an diesem Standort z. B. auch Spielhallen unzulässig.

Für das Grundstück ist bei der Stadtverwaltung eine Voranfrage gestellt worden, um eine Nutzungsänderung der vorhandenen Lagerhallen in Spielotheken abzuklären. Es wird beantragt, auf dem Gelände im Bereich Hafenbahn / Hovestraße insgesamt 10 einzelne Spielhallen zu errichten. Die Realisierung dieses Vorhabens widerspricht den Zielen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Bauvoranfrage soll deshalb für den Zeitraum von einem Jahr zurückgestellt werden. Innerhalb dieses Jahres wird voraussichtlich das Bauleitplanverfahren abgeschlossen sein, um endgültig über die Zulässigkeit der Bauvoranfrage entscheiden zu können.

Gem. § 15 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wür-

de. Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Fall genutzt werden, um das Ziel des Bebauungsplanes – Sicherung eines klassischen Gewerbegebietes – verwirklichen zu können. Entsprechend der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Rheine ist der Stadtentwicklungsausschuss bei der Entscheidung über die Zurückstellung von Baugesuchen zur Vorberatung verpflichtet, während die Entscheidungshoheit beim Rat selbst liegt.

Eine Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei (Anlage 1).

**BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgenden Beschluss zu fassen:

**I. Zurückstellung eines Baugesuchs für das Grundstück Hafenbahn 1 gem. § 15 BauGB**

Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Bauvoranfrage für das Grundstück Hafenbahn 1 - Nutzungsänderung von Lagerhallen einer ehemaligen Schlosserei in 10 Spielotheken – wird für ein Jahr ausgesetzt.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgenden Beschluss:

s. Punkt I.