

Vorlage Nr. 203/10

Betreff: **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208,
 Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine**

- I. Änderungsbeschluss**
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
- III. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern
 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- IV. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	21.04.2010	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

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

Finanzielle Auswirkungen

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

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18. November 2009 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 durch ein förmliches Verfahren beschlossen. Diese Änderung bezog sich im Wesentlichen auf zwei Inhalte. Zum einen sollte das Bauvorhaben südlich des eec/nördlich der Stadthalle (Bauvorhaben Möller) modifiziert werden, zum anderen sollte die Anlage einer Außenterrasse am City-Club-Hotel planungsrechtlich vorbereitet werden. Zu beiden Inhalten der 8. Änderung sind im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Anregungen eingegangen. Insbesondere die Anregungen zur Außengastronomie im Bereich des Hotels erfordern eine zeitlich aufwendige Aufarbeitung, da hier zu klären ist, ob in diesem Bereich die Zauneidechse einen Lebensraum hat. Diese Frage kann erst bei entsprechender Witterung geklärt werden. Aufgrund des langen und kalten Winters konnte hier deshalb noch keine Klärung erfolgen. Um das Bauvorhaben „Möller“ jedoch nicht noch weiter zu verzögern, wird deshalb vorgeschlagen, die beiden Änderungsinhalte verfahrenstechnisch zu trennen und zwei Änderungsverfahren durchzuführen.

Für den Bereich südlich eec/nördlich Stadthalle (Bauvorhaben Möller) wird vorgeschlagen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrenstechnisch ist hierfür ein Änderungs- und Bürgerbeteiligungsbeschluss auf Basis der veränderten Rechtsgrundlage zu fassen. Die bereits im Rahmen der 8. Änderung eingegangenen Anregungen zum räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung sind abzuwägen und danach ist die Offenlage zu beschließen.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 783,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 783, durch die westliche Grenze des Flurstücks 1126 in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt, durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze

des Flurstücks 1126 in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt, in südlicher Richtung bis zur nördlichen Seite der Straße „Humboldt-
platz“,
im Süden: durch die Nordseite der Straße „Humboldtplatz“,
im Westen: durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des
Flurstücks 684 in südlicher Richtung bis zur Nordseite der Straße
„Humboldtplatz“, durch die östliche Grenze des Flurstücks 684,
durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des
Flurstücks 736 in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des
Flurstücks 684 das Flurstück 736 durchschneidend, durch die öst-
liche Grenze des Flurstücks 736, durch eine geradlinige Verlänge-
rung der östlichen Grenze des Flurstücks 736 in nördlicher Rich-
tung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 783 das Flurstück
783 durchschneidend.

Sämtliche Flurstücke befinden sich – sofern nicht anders angegeben – in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. 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 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Trotz Verzichtsmöglichkeit erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. 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 wird abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Diese öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist bereits im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgt. Während dieser Anhörung in der Zeit vom 4. Dezember 2009 bis einschließlich 30. Dezember 2009 bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

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

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt Stellungnahme vom 4. Januar 2010

Inhalt:

„Zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme zur 4. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 208 vom Juni 1998.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde darauf hingewiesen, dass trotz baubegleitender Bodensanierungen während der Errichtung des Bürgerzentrums Restbelastungen aus Gründen der „Verhältnismäßigkeit“ auf dem Grundstück verblieben sind. Aus einem Gutachten des Büros Wessling aus Altenberge vom 20. 06. 1991 geht unter anderem hervor, dass eine PAK-„Restkontamination“ in einer Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberkante verblieben ist, die sich auf der Fläche befindet, auf der eine Tiefgarage geplant ist. Die Konzentrationen liegen in einer Größenordnung von mehreren 100 mg/kg. Da diese Belastung sich nicht mehr im Auffüllungshorizont befindet, ist zu vermuten, dass sie durch Teeröle verursacht wurde. Eine Pflicht zur Sanierung wurde nach einer Untersuchung des umgebenden Grundwassers bzw. Drainagewassers nicht gesehen. Gleichwohl wurde aber in der oben angeführten Stellungnahme gefordert, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich, der im Bebauungsplan als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet ist, sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesem Altstandort durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.“

Diese Forderung wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt weiterhin aufrecht erhalten und durch folgenden Satz ergänzt:

„Die Wahl des Gutachters ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt vorab abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt spätestens 6 Wochen nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.“

Die unter Punkt 4.6 der Begründung erläuternden Angaben sind irreführend und entsprechend dieser Stellungnahme zu korrigieren.“

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen wird gefolgt, die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt und die Begründung korrigiert.

2.2 LWL-Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, 48159 Münster
Stellungnahme vom 14. Dezember 2009

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunden, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, in den Änderungsentwurf wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

2.3 Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, 49427 Rheine
Stellungnahme vom 5. Januar 2010

Inhalt:

„Mit Schreiben vom 30. 11. 2009 hat die Stadt Rheine die Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH über die beabsichtigte Planung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ der Stadt Rheine informiert.

Gegen die Planung haben wir deutliche Bedenken:

- 1. Der Ihrem Schreiben beigefügte Plan weist ein zu änderndes Baugebiet aus, innerhalb dessen im westlichen Bereich eine geplante Unterbauung mit Parkebene zulässig sein soll, gegebenenfalls mit aufstehenden Gebäuden (MK g III-IV 1,0 4,0). In diesem Bereich betreibt die Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH eine Tiefgarage, die sich mit der zulässigen geplanten Unterbauung mit einer neuen Parkebene überschneidet. Der Eingang der bestehenden Tiefgarage (auch baurechtlich und im*

feuertechnischen Sinne Fluchtweg) wird überbaubar sein, eine entsprechende Fluchtmöglichkeit ist nicht gesichert. Auch die Entlüftung der Tiefgarage würde unter den überbaubaren Bereich fallen. Dies führt zu einer nicht-gelösten Kollision. Nach unserer Auffassung bietet der Bebauungsplan nicht die Gewähr zur Lösung dieses tatsächlichen und rechtlichen Konflikts.

2. *Darüber hinaus wird auch das Eigentum durch eine mögliche Bebauung derart beeinträchtigt, dass es zu – ungelösten – Konflikten kommen kann. Auch dies findet in der Planung keine Berücksichtigung.*
3. *Die mögliche Überbauung der Tiefgarage kann dazu führen, dass es in den Randbereichen durch die Belastung zu Rissen im Mauerwerk kommt und zusätzlich Wasser eindringt.*

Ebenfalls kann die Abklebung der Tiefgarage (im Dachbereich) beschädigt werden und dies auch in größerer Entfernung zum neuen Gebäude, so dass mit Wassereintritt zu rechnen ist oder nach Jahren mit Folgeschäden und Kosten zu rechnen ist, die derzeit nicht absehbar sind und ebenfalls hinsichtlich der Abwägung des Bebauungsplanes nicht gelöst sind.

4. *In Relevanz zur Umwelt ist zu berücksichtigen, dass die Überbauung der Lichtschächte dazu führen kann, dass die Luftwechselrate in der Tiefgarage beeinflusst wird. Ob eine zusätzliche CO₂-Warnanlage erforderlich ist sowie eine Zwangslüftung, ist ebenfalls unklar.*

Ebenfalls ist in umwelttechnischer Hinsicht die Nutzbarkeit der Tiefgarage in Frage gestellt, weil die bisherige Konzeption zur Entlüftung beeinträchtigt ist.

5. *Die Überbauung des Ein- und Ausganges/des Fluchtweges scheint bauordnungsrechtlich problematisch, auch dies ist im Bebauungsplanentwurf nicht gelöst. Der Zugang ist von außen durch die Kunden der Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH aber auch durch Rettungskräfte nicht mehr einsehbar.*

Es ist unklar, ob das Treppenhaus und der Eingang dauerhaft künstlich beleuchtet und auch belüftet werden müssten und welche Auswirkungen ein Ausfall entsprechender Einrichtungen hätte.

6. *Durch die Veränderung der Geschosshöhe, der Grundflächenzahl und des Drucks auf das unterirdisch bestehende Gebäude ist zu befürchten, dass sich der Wasserdruck auf die vorhandene Tiefgarage erhöht und Wasser in die Tiefgarage gedrückt werden kann.*

In Kombination mit der Überbauung der Tiefgarage wird eindringendes Wasser sehr wahrscheinlich.

7. *Wird das Untergeschoss als Parkebene ausgelegt, entsteht eine nicht-gelöste Konkurrenzsituation zur bestehenden Tiefgarage „Stadhalle“, die Auswirkungen auf die betriebswirtschaftliche Nutzung haben kann.*

8. *Darüber hinaus ist aus dem Bebauungsplan und den Anfahrtswegen nicht geklärt, wie die Anfahrtsituation tatsächlich stattfinden kann.*

Nach unserer Auffassung ist auch nicht geklärt, mit welchen Frequenzen die Befahrung der Tiefgarage und das Ausfahren sichergestellt werden sollen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung nunmehr auch durch das Seniorenzentrum.

9. *Wir halten es auch nicht für unwahrscheinlich, dass aufgrund des Bestehens der jetzigen Tiefgarage und der Planung einer neuen Tiefgarage wesentlich tiefer gehende Gründungsarbeiten erforderlich sind und dies gegebenenfalls zu einer Grundwasserabsenkung der nahe liegenden Ems führen müsste. Welche umwelttechnischen Auswirkungen dies haben könnte, ist aus unserer Sicht nicht absehbar. Alleine die bautechnischen Anforderungen der Erstellung der Tiefgarage neben dem bestehenden in die Erde gelassenen Baukörper erscheinen im Hinblick auf eine etwaige Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung möglicherweise äußerst problematisch.*
10. *Von erheblichem Gewicht sehen wir die Konkurrenzsituation der bestehenden Tiefgarage mit der bisherigen Auslastung zur neu geplanten Tiefgarage an. Nach unserer Auffassung besteht jedenfalls kein zwingender Bedarf zur Errichtung einer Tiefgarage in diesem Gebiet zur bestehenden Tiefgarage hin. Durch entsprechende Nutzungsverträge könnte eine ausreichende Absicherung geschaffen werden, insbesondere im Hinblick auf das geplante neu zu errichtende Gebäude im Bebauungsplangebiet.*

Wir bitten, diese Aspekte zu berücksichtigen, insbesondere die ungeklärte Situation der nach dem Bebauungsplangebiet zulässigen Überbauung des bisher bestehenden Baukörpers, die Konkurrenzsituation einer neu zu entstehenden Tiefgarage, obwohl ein Bedarf unsererseits hierfür nicht festgestellt werden kann, sowie eine etwaige bautechnisch notwendige Grundwasserabsenkung oder damit zusammenhängende Maßnahmen.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Sicherung des Ausganges/Fluchtweg und Entlüftung der vorhandenen Tiefgarage

Es wird festgestellt, dass die Sicherung des angesprochenen Treppenhauses als Fluchtweg über den noch auszuhandelnden Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor für das projektierte neue Gebäude geregelt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Überbauung der Tiefgarage mit einer Seniorenwohnanlage verwiesen. Auch bei diesem Bauvorhaben sind die entsprechenden Details im Rahmen des Grundstückskaufvertrages geregelt worden, da für die zu klärenden Details –z.B. Beleuchtung – keine planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Auch die angesprochenen Fragestellungen hinsichtlich der Belüftung werden im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages vertraglich geregelt.

Zu 2) Beeinträchtigung des Eigentums

Es wird festgestellt, dass durch die Baumaßnahme keine unzumutbare Beeinträchtigung des Eigentums an der Tiefgarage zu erwarten ist: Es wird vertraglich im Kaufvertrag geregelt, dass zur Sicherung des derzeitigen Gebäudebestandes ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird um mögliche Schäden an der Tiefgarage durch die projektierte Baumaßnahme ermitteln zu können. Sollten Schäden auftreten, wird der Verursacher die Schäden beheben müssen. Hier ist ebenfalls wieder auf die Überbauung der Tiefgarage an der Stadthalle durch eine Seniorenwohnanlage zu verweisen. Diese Baumaßnahme hat wesentlich stärker in die Bausubstanz der Tiefgarage eingegriffen als jetzt durch eine – sehr geringe – Überbauung durch das neu projektierte Gebäude zu erwarten ist.

Zu 3) Risse im Mauerwerk/Eintretendes Wasser

Mögliche Schäden an der Tiefgarage z.B. Risse oder Beschädigungen der Abklebung werden ebenfalls durch das angesprochene Beweissicherungsverfahren abgedeckt, die Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine als Eigentümerin der Stadthallentiefgarage wird auf alle Fälle von möglichen Kosten für die Beseitigung von Schäden durch Baumaßnahmen oder Folgeschäden freigestellt.

Zu 4) Entlüftung der Tiefgarage

Es wird festgestellt, dass das projektierte Gebäude gegenüber den Ausmaßen im bisherigen Änderungsentwurf reduziert worden ist. Somit kann sichergestellt werden, dass zumindest einer der angesprochenen Lüftungsschächte auch zukünftig erhalten bleiben kann. Bezüglich des zweiten Schachtes wird im Rahmen der weiteren Detailplanung für das projektierte Gebäude eine Verlegung geprüft. Sofern eine Verlegung nicht möglich ist, werden mögliche Zwangslüftungsmaßnahmen untersucht. Auch hier wird eine Freistellung der Verkehrsgesellschaft als Eigentümerin der Tiefgarage von möglichen Folgekosten erfolgen.

Zu 5) Einsehbarkeit des Ausganges

Es wird festgestellt, dass die vorliegende Gebäudekonzeption lediglich eine Überbauung des vorhandenen Tiefgaragenausganges vorsieht. Eine vollständige Integration – z.B. eine Einhausung – ist nicht vorgesehen. Damit wird der Ausgang auch weiterhin von außen einsehbar sein. Auch hier kann auf die Lösung beim Bau der Seniorenwohnanlage oberhalb der Stadthallentiefgarage verwiesen werden, wo ein Ausgang der Tiefgarage in eine Treppenanlage integriert worden ist. Die notwendigen Details werden im noch abzuschließenden Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor für das projektierte Bauvorhaben geregelt.

Zu 6) Erhöhung Wasserdruck

Es wird festgestellt, dass das projektierte neue Gebäude eine eigenständige Gründung erhält. Die Überbauung der Tiefgarage ist flächenmäßig so gering, dass eine Abtragung von Lasten auf die Tiefgarage nicht erforderlich wird, die Tiefgarage wird „freitragend“ überbaut. Damit ist ein Eindringen von Wasser aufgrund von Gebäudelasten weitgehend ausgeschlossen. Zusätzlich kann aber auch hier das bereits angesprochene Beweissicherungsverfahren angeführt werden, dass mögliche Schäden eindeutig ermitteln kann. Sollten Schäden an der Tiefgarage entstehen, werden diese entsprechend des Verursacherprinzips beseitigt.

Zu 7) Konkurrenz zur bestehenden Tiefgarage

Es wird festgestellt, dass auf dem überplanten Grundstück keine öffentliche Tiefgarage als Konkurrenz zur Parkplatzanlage der Verkehrsgesellschaft entstehen wird. Die bisher bei der Stadt Rheine vorliegenden Entwürfe für das Gebäude sehen als eine Option für das Untergeschoss des Neubaus den Nachweis von notwendigen Stellplätzen vor. Die Option wird durch die Ausweisung als Kerngebiet planungsrechtlich gesichert. Es bleibt dem Investor jedoch unbenommen, auf die Anlage von Stellplätzen in seinem Bauvorhaben zugunsten von Stellplätzen in der vorhandenen Tiefgarage zu verzichten. Entsprechende Gespräche zwischen der Verkehrsgesellschaft und dem Investor sind bereits geführt worden. Ein Abschluss dieser Verhandlungen steht noch aus, grundsätzlich wird die planungsrechtliche Möglichkeit des Nachweises von Stellplätzen auf dem neuen Baugrundstück jedoch offengehalten.

Zu 8) Anfahrtsweg/Frequenz

Es wird festgestellt, dass die generelle Andienung des geplanten Gebäudes über die östlich angrenzende Verkehrsfläche/Fußgängerzone erfolgen kann. Sofern im Untergeschoss eine Andienung erfolgen soll bzw. Stellplätze angedient werden sollen, besteht eine Zufahrtmöglichkeit über die Stellplatzanlage östlich des City-Club-Hotels. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine, sodass entsprechende vertragliche Regelungen möglich sind, auch die Zufahrt zum Hotel wird über diese Stellplatzanlage abgewickelt.

Aufgrund der geringen Zahl von möglichen Stellplätzen im Untergeschoss des geplanten Gebäudes (ca. 25) ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Humboldtplatz“ als Andienung sowohl für die vorhandene Tiefgarage als auch für das neu geplante Gebäude zu rechnen. Auch die Andienung einer Verkaufsfläche im Erdgeschoss des Gebäudes (ca. 700 m²) wird keine Zunahme der Verkehrsmenge bewirken, die die Ein- und Ausfahrt aus der bestehenden Tiefgarage so stark einschränkt, dass von einer Verkehrsbehinderung gesprochen werden kann.

Zu 9) Grundwasserabsenkung

Es wird festgestellt, dass eine Grundwasserabsenkung, bezogen auf die Ems, nicht zu erwarten ist. Das geplante Neubauprojekt wird lediglich ein Untergeschoss erhalten. Dieses Untergeschoss entspricht von der Höhenlage in etwa der benachbarten Tiefgaragenebene. Unterhalb der bestehenden Tiefgarage befindet sich jedoch noch ein Regenrückhaltebecken, das deutlich tiefer gegründet ist als es für das Neubauvorhaben erforderlich wird. Zusätzlich verfügt die bestehende Tiefgarage über ein Drainagesystem, das ein Eindringen von Wasser in die Tiefgarage verhindert. Dieses System führt ebenfalls bereits zu einer Grundwasserabsenkung im angesprochenen Bereich. Die Aufrechterhaltung dieses Systems ist eine Voraussetzung für die Realisierung des projektierten Neubaus, entsprechende Regelungen werden im noch abzuschließenden Kaufvertrag aufgenommen. Damit wird gesichert, dass auch weiterhin ein Eindringen von Wasser in die Tiefgarage verhindert wird, sollten dennoch Schäden auftreten, können diese durch das bereits erwähnte Beweissicherungsverfahren eindeutig festgestellt und dem Investor als Verursacher zugeordnet werden.

Zu 10) Konkurrenzsituation

Wie bereits unter 7) dargestellt, soll das Neubauprojekt keine öffentliche Tiefgarage enthalten, sondern ggf. die aus dem Bauvorhaben selbst resultierenden Stellplätze aufnehmen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die Möglichkeit für den Bauherrn, direkt im Gebäude – z.B. für Wohnungen – die Stellplätze direkt innerhalb des Gebäudes nachzuweisen. Das Vorhandensein von Stellplätzen für Wohnungen direkt im Gebäude stellt ein wesentliches Kriterium bei der Vermarktung der Wohneinheiten dar. Dem Bauherrn bleibt es jedoch überlassen diese Option wahrzunehmen oder aber Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage zu nutzen. Hier werden bereits entsprechende Verhandlungen zwischen dem Investor und der Verkehrsgesellschaft geführt.

Abschlussbemerkung

Die angesprochenen Punkte sind unter 6) Überbauung bestehende Tiefgarage, 7) und 10) Konkurrenzsituation und 9) Grundwasserabsenkung eingehend erörtert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Neubauvorhaben keine

Eingriffe in den Bestand der Tiefgarage bewirkt, die eine Nutzung als öffentliche Parkplatzanlage beeinträchtigt oder gar unmöglich macht.

2.4 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine Stellungnahme vom 15. Dezember 2009

Inhalt:

„Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Allgemeiner Hinweis zur geplanten Bebauung

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind Versorgungsleitungen vorhanden.

Ebenso im Randbereich, außerhalb der Baugrenzen.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der Leitungen ausgeschlossen wird, dieses gilt auch für eventuell notwendige Reparaturarbeiten, hier sind ausreichende Schutzabstände zu gewährleisten.

Zurzeit werden die Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen ermittelt. Diese sind vom Verursacher zu tragen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden. Bezüglich der Übernahme der Kosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen (ca. 25.000 € zzgl. MwSt) werden die Stadtwerke freigestellt. Hier wird im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor eine Regelung bezüglich der Kostenverteilung erfolgen.

2.5 Feuer- und Rettungswache, Frankenburgstraße 2, 48431 Rheine Stellungnahme vom 5. Januar 2010

Inhalt:

„Ich bitte bei der Änderung des Bebauungsplanes folgendes zu berücksichtigen:

- Der 2. Rettungsweg aus dem bestehenden Hotel wird über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt. Aus diesem Grunde sind an der nördlichen Gebäudeseite Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend § 5 Abs. 2 BauO NRW entstanden und ausgewiesen. Die Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu berücksichtigen, alternativ ist der 2. Rettungsweg aus dem bestehenden Hotel, baulich sicherzustellen.*
- Am Timmermanufer sind Wohnungen direkt angrenzend zum eec-Rheine entstanden. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zufahrten oder Durchfahrten entsprechend § 5 Abs. 2 BauO NRW gefordert werden. Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die vorhandene Wohnbebauung mit Fahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden kann.*
- An der südlichen Gebäudeseite des eec-Rheine sind entsprechend § 81 Abs. 1 – 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen (analog Anmerkung 2).*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Neugestaltung der Stellplatzanlage zwischen City-Club-Hotel und Neubauvorhaben die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden. Die Planungen für die Stellplatzanlage werden direkt mit der Feuerwehr in Hinblick auf die Freihaltung von Rettungswegen abgeklärt.

Bezüglich der Wohnungen am Timmermanufer wird festgestellt, dass die Änderungsinhalte die Anfahrbarkeit nicht verändern: die Verkehrsfläche südlich des eec ist nicht in den Änderungsbereich einbezogen, die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche durch die Feuerwehr ist auch weiterhin möglich.

2.6 PG Geoinformatik, Stadt Rheine, 38427 Rheine
Stellungnahme vom 18. Dezember 2009

Inhalt:

„Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt innerhalb von Verdachtsflächen. Eine Beteiligung der staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist bereits im Jahre 2002 erfolgt. Danach sind Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Der Hinweis Nr. 4 im B-Plan 208 ist daher m.E. nicht ausreichend.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, in Absprache mit der PG Geoinformatik erfolgt eine Umformulierung des entsprechenden Hinweises für den Änderungsentwurf.

2.7 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", 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 diese Bebauungsplanänderung 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 o-

der verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 783,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 783, durch die westliche Grenze des Flurstücks 1126 in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt, durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1126 in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt in südlicher Richtung bis zur nördlichen Seite der Straße „Humboldtplatz“,
- im Süden: durch die Nordseite der Straße „Humboldtplatz“,
- im Westen: durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 684 in südlicher Richtung bis zur Nordseite der Straße „Humboldtplatz“, durch die östliche Grenze des Flurstücks 684, durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 736 in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 684 das Flurstück 736 durchschneidend, durch die östliche Grenze des Flurstücks 736, durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 736 in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 783 das Flurstück 783 durchschneidend.

Sämtliche Flurstücke befinden sich – sofern nicht anders angegeben – in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.