

## Vorlage Nr. 183/10

Betreff: **19. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 g,**  
**Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
  - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauG**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>23.06.2010</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann</b>					
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>13.07.2010</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann</b>					
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

### Betroffene Produkte

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

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 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
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<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:**

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich räumlich auf den öffentlichen Parkplatz im Bereich des „KÖPI“ im Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Matthiasstraße/Kolpingstraße. Inhaltlich soll die Erweiterung des KÖPI vorbereitet werden, wobei zum einen der Diskothekbereich vergrößert werden soll, zum anderen an die Ansiedlung eines Hotelbetriebes gedacht wird.

Bei der Beschlussfassung zur Offenlage des Bebauungsplanes ist auf die Möglichkeit hingewiesen worden, dass die Fassadengestaltung in der Weise verändert wird, als wegen der Lage von Stützen im Gehwegbereich auf die Ausbildung von Arkaden verzichtet wird; die entsprechenden Gebäudeteile sollen freitragend ausgebildet werden (vgl. Niederschrift des STEWA vom 27. 01. 2010). Die zwischenzeitlich erfolgte weitere Feinabstimmung des Projektes hat gezeigt, dass diese Änderung lediglich für den Gebäudeteil zur Matthiasstraße hin notwendig wird. Durch die freitragende Ausbildung der Obergeschosse wird es hier – neben des störungsfreien Ausbau von Fuß- und Radweg – zusätzlich möglich, auf die Verlegung eines Kabelschachtes der Telekom (Kosten ca. 150 000 – 180 000 €) zu verzichten. Dieser Teil der Fassade wird durch die Baumkulisse auf der Ostseite der Matthiasstraße nur eingeschränkt wahrnehmbar sein. Die Fassade entlang des Kardinal-Galen-Ringes bleibt unverändert, hier wird eine Arkade mit Stützpfeilern entstehen. Die hierfür notwendige Verlegung von Schaltkästen für das Parkleitsystem und die Signalanlagensteuerung wird kostenmäßig vom Investor übernommen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 16. Februar 2010 bis einschließlich 16. März 2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle 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. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

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 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 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 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

##### **2.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 27 67, 48014 Münster; Stellungnahme vom 11. März 2010**

##### Inhalt:

*„Wie bereits in der Stellungnahme vom 30. November 2009 festgestellt, handelt es sich hier um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan. Die Änderung an der „Fläche“ erfolgt somit nicht ursächlich aus Gründen der Wegebaukosten, sondern ist das Ergebnis einer Drittanforderung (z.B. Verschönerung, Denkmalschutz, Maßnahmen von Anliegern und Investoren).*

*Nach dem neuen Planentwurf sind weitere Änderungen im Verlauf, der Verkehrsfläche, der Baufluchtlinie, der Baulinie, und Baugrenzen vorgesehen, die die Anlage (Erdbauwerk Kabelschacht) der Deutschen Telekom AG erheblich gefährden.*

*Die westliche Baugrenze verläuft, nach dem jetzt vorgelegten Planentwurf, über unseren Kabelschachtkörper.*

*Eine Realisierung des so eingereichten Bebauungsplanes ist somit nicht möglich. Gegebenenfalls machen die Planungsabsichten eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Kabelkanalanlage erforderlich.*

*Wie bereits mitgeteilt, handelt es sich bei dem Kabelschacht um einen TK-Verkehrsknotenpunkt. Eine Veränderung der örtlichen Situation kann nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand durchgeführt werden. Eine Überbauung der Kabelschachtdecke ist unzulässig, da die Last-Brückenklasse (60 t) nur für den allgemeinen Straßenverkehrsraum ausgelegt ist. Ersatzweise müsste ein neuer Kabelschacht in der vor kurzem neu angelegten Verkehrsfläche eingebracht werden. Die darin befindlichen Kabelanlagen müssten ebenfalls neu eingebracht werden.*

*Die voraussichtlichen Kosten einer solchen Maßnahmen würden sich zwischen 150 000 – 180 000 € bewegen. Wir beantragen deshalb nochmals, die Baugrenzen so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Für die Deutsche Telekom AG besteht gemäß § 75 TKG, keine Folgepflicht. Die Kosten für eine mögliche Sicherung,*

*Neubau, Änderung von TK-Anlagen wären somit allein vom Veranlasser (Investor) zu tragen.*

*Zur Veranschaulichung sind Lagepläne mit aktueller Vermessung des Kabelschachtkörpers zu der vorhandenen Bebauung und Ihrer vorgelegten Planung beigelegt.  
Wir bitten, bei Berücksichtigung unserer Belange und ggf. neuer Festsetzung der Baugrenze, einen baulichen Sicherheitsabstand von mindestens 0,80 m zu unserem Erdbauwerk einzuplanen.  
Wir bitten weiterhin, uns bei Planungsänderungen erneut zu beteiligen."*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die westlich entlang der Matthiasstraße verlaufende Baugrenze der Arkadenfläche den angesprochenen Kabelkanal/-schacht tlw. überdeckt. Die Verlegung der Kabeltrasse ist jedoch nicht erforderlich, sofern die Arkade freitragend – ohne Stützen im Gehweg – ausgebildet wird. Auf die bauliche Ausgestaltung als Auskrugung ist bereits bei der Beschlussfassung zur Offenlage der 19. Änderung des Bebauungsplanes im Stadtentwicklungsausschuss hingewiesen worden. Die freitragende Überbauung des Kabelkanals/-schachtes ist zwischen allen Beteiligten- Telekom, Stadt Rheine, TBR, Architekten und Investoren – während eines gemeinsamen Ortstermins abgestimmt worden. Die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung des Kabelschachtes bei den Bauarbeiten werden direkt zwischen den Architekten und der Telekom abgestimmt.

## **2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 21. Februar 2010**

### Inhalt:

*„zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes haben wir folgende Änderung vorzubringen:*

*Zum Punkt 8: Kosten der Planung,  
bitten wir folgenden Text aufzunehmen: "die notwendigen Umbaumaßnahmen an den Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen sind..."*

#### *Hinweis zur Stromversorgung:*

*Im Bereich der überbaubaren Flächen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Eine Überbauung ist auszuschließen. Als Alternative ist eine Verlegung dieser in den vorhandenen Geh- und Radweg möglich.*

*Die Kosten hierfür sind vom Verursacher (Investor) zu tragen."*

#### Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Begründung wird entsprochen, der Text wird um „und Versorgungsleitungen“ ergänzt.

Der Anregung hinsichtlich der vorhandenen Leitungstrassen wird in der Weise entsprochen, als eine Verlegung der Trassen erfolgen wird. Die Kosten für diese Maßnahme – ca. 35 000 €/Angabe von der Energie- und Wasserversorgung – werden vom Investor übernommen. Entsprechende Regelungen werden in den noch abzuschließenden Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor übernommen.

### **2.3 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine;** Stellungnahme vom 15. März 2010

#### Inhalt:

„Zur o.g. Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

#### *Bereich Verkehrsplanung:*

- 1. Einer Inanspruchnahme des östlichen Gehweges der Matthiasstraße wird nicht zugestimmt. In der Gehwegfläche sind keine Stützen zulässig. Der im Lageplan stehende Text: „Arkade im EG + 1. OG Durchgang  $\geq$  5,00 m i.L.“ ist deshalb zu ändern in „Überbauung im EG + 1. OG Durchgangshöhe  $\geq$  5,00 m i.L.“*
- 2. Im nordwestlichen Bereich des Lageplanes ist eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit dargestellt. Der in dieser Fläche vorgesehene Stützpfiler ist so zu planen, dass die Grenze zum Flurstück 1586 nicht überbaut wird. Für Fußgänger ist zwischen der geplanten Stütze und der geplanten Gebäudeaußenkante eine Breite von mindestens 2,00 m freizuhalten.*
- 3. Im Bereich der ausgewiesenen Baufläche befinden sich möglicherweise Schaltschränke zur Steuerung der Lichtsignalanlage. Einer Verlegung der Schaltschränke wird nur nach vorheriger Zusage einer Kostenübernahme durch den Investor zugestimmt.*
- 4. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Anpassungsarbeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Investor zur Kostenübernahme dieser Anpassungsarbeiten zu verpflichten.*

#### *Bereich Entwässerung:*

*Gegen die Aufstellung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In der städtischen Fläche (Parkplatz), die veräußert werden soll, liegen keine Hauptkanäle, die verlegt oder gesichert werden müssten. Es entstehen auch keine zusätzlichen abflusswirksamen Flächen, da der Parkplatz bereits gepflastert ist:*

- 1. Der ordnungsgemäße Rückbau der Parkplatzentwässerung sollte im Rahmen der Erteilung der Entwässerungsgenehmigung geregelt werden.*
- 2. Da es sich hierbei um eine Grenzbebauung handelt, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass private Entwässerungsleitungen (z.B. Fallrohre, Grundleitungen, u.ä.) nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden dürfen.*

#### *Bereich Entsorgung:*

*Der Altglascontainer ist zu sichern.*

*Weitere Bedenken und Anregungen gibt es nicht.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Umwandlung von „Arkade“ in „Überbauung“ wird entsprochen. Der Planentwurf wird entsprechend geändert (vgl. Punkt III).

Hinsichtlich des angesprochenen Stützpfilers ist während eines gemeinsamen Ortstermins mit allen Beteiligten - Telekom, Stadt Rheine, TBR, der Architekten und Investoren – die exakte Lage bestimmt worden, um noch ausreichende Breiten für den Fußweg und den Radweg zu behalten. Eine Änderung der zeichnerischen Darstellung der 19. Änderung ist nicht erforderlich.

Die angesprochenen Schaltschränke für das Parkleitsystem und die Lichtsignalsteuerung werden in Absprache mit allen Beteiligten in das projektierte Gebäude integriert. Die Kosten für die notwendige Verlegung werden vom Investor getragen, entsprechende Regelungen werden in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen. Auch die notwendigen Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen werden vom Investor getragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Entwässerung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Hinweis bezüglich der privaten Entwässerungsleitungen wird an den Investor/Architekten weitergegeben.

Der angesprochene Container-Standort liegt im öffentlichen Straßenraum, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Damit kann die Stadt Rheine als Straßenbaulastträger über diese Flächen verfügen. Eine Darstellung als Container-Standort ist deshalb nicht erforderlich.

#### **2.4 Geoinformatik, Stadt Rheine, 48427 Rheine** Stellungnahme vom 16. März 2010

##### Inhalt:

*„Die Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ist mittlerweile erfolgt. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.“*

Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen  
Stellungnahme vom 27. Januar 2010-04-27

##### Inhalt:

*„Zu dem o.a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:  
Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1): (Keine Bombardierung)*

*Sollten Ihnen entgegen dieser Feststellung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg Informationen vorliegen, dass doch eine Kampfmittelbelastung tatsächlich vorliegt, so legen Sie bitte diese Information unter Bezug auf das vorliegende Schreiben vor, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder geöffnet und dann doch weitergehende Maßnahmen geprüft werden können.*

*Sollten Sie trotzdem eine Überprüfung der beantragten Fläche wünschen, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hierfür keinen Anlass sieht und auch Sie keine gegenteiligen Informationen beibringen können, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen. Hierfür muss eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. In diesem Fall bitte ich um Benachrichtigung unter Bezug auf das vorliegende Schreiben, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder eröffnet und die weitergehenden Maßnahmen veranlasst werden können.*

*Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten durch Bauwerke und Vegetation, sowie die teilweise schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen.*

*Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24. 3. 1945 ausgewertet werden.*

*Allgemeines:*

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen."*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbehörde keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitonierungsmaßnahmen für erforderlich gehalten werden. Bei der Stadt Rheine liegen ebenfalls keine Informationen vor, die auf eine Kampfmittelbelastung hinweisen. Eine Überprüfung wird deshalb nicht für notwendig gehalten.

Der genannte Hinweis wird in den Planentwurf aufgenommen.

## **2.5 Sonstige Stellungnahmen**

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:
---

### **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. 1 (s. Vorlage Nr. 003/10) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB (s. Vorlage Nr. 003/10) billigend 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.

### **III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Umwandlung der Festsetzung „Arkade“ in „Überbauung“ für einen Teil des Baufeldes auf der Ostseite der Matthiasstraße die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht betroffen wird, sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden bzw. der Änderungsinhalt mit den Trägern abgestimmt worden ist.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

#### **IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 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 30. Juni 2009 (GV. NRW S. 30 18) wird die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.