

Vorlage Nr. 225/10

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186,**
Kennwort: "Osnabrücker Straße - Werk IV", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	22.09.2010	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

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
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 Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den Standort eines aufgegebenen Discountmarktes östlich der Basilika und Flächen auf der Ostseite der Basilikastraße. Der Standort wurde seitens des Discountmarktbetreibers wegen fehlender Erweiterungsflächen aufgegeben.

Mit dem Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Discountmarkt zu revitalisieren. Der Eigentümer der Fläche hat durch Grundstückarrondierungen zwischenzeitlich die flächenmäßigen Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort einen den heutigen Ansprüchen entsprechenden Discountmarkt zu schaffen. Mit einer geplanten Größe von unter 800 m² Verkaufsfläche ist der Lebensmittelmarkt nicht großflächig, sodass die Verkaufsstätte grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig ist. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine steht der Ansiedlung eines Discountmarktes nicht entgegen: der geplante Standort liegt innerhalb des Grundversorgungszentrums „Basilika“. Bei der Aufstellung des Zentrenkonzeptes führte der Gutachter u.a. aus, dass auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des Grundversorgungszentrums stattfinden sollen. Zur Sicherung des Standortes kann die Verlagerung des Aldi-Marktes am Standort dienen. Diese Aussage bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens angedachte Lösung, den Discount-Markt auf das Gelände des Toom-Baumarktes zu verlagern. Die Revitalisierung des ehemaligen Standortes ist durch diese Aussage ebenfalls abgesichert.

Die Revitalisierung des Aldi-Standortes würde insgesamt zur Stabilisierung des Basilikazentrums beitragen. Ein Discountmarkt ist als Frequenzbringer anzusehen, der zu einer Belebung des tlw. Nicht optimal laufenden Geschäftsbetriebes (tlw. Leerstand bzw. häufiger Mieterwechsel von Geschäftsräumen) führen könnte.

Die notwendigen Stellplätze für den Discountmarkt sollen auf der Ostseite der Basilikastraße erstellt werden. Der entsprechende Bereich der Basilikastraße soll so umgestaltet werden, dass ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen unproblematisch ist. Eine Detailplanung liegt noch nicht vor, aber entsprechende Beispiele belegen, dass eine kundenfreundliche und verkehrstechnisch funktionierende Lösung möglich ist (z.B. neue Mitte Dorenkamp mit einer Stellplatzanlage umgeben von öffentlichen Straßen). Die Zufahrt zu den Stellplätzen kann sowohl über die Basilikastraße (im Einbahnverkehr) als auch über die Stellplatzanlage des Basilikazentrums erfolgen. Eine detaillierte Verkehrsuntersuchung, in der auch die Erschließungsfunktion des südlichen Abschnittes der Basilikastraße untersucht wird, liegt noch nicht vor. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden jedoch zum ggf. zu fassenden Offenlagebeschluss vorliegen und in den Planentwurf eingearbeitet.

Die architektonisch-städtebauliche Gestaltung des projektierten neuen Gebäudes ist anhand der als Anlage beigefügten Ansichten und Fotomontagen am 2. September im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine vorgestellt worden (Anlage 5). Das

Vorhaben ist dort einstimmig auf Zustimmung gestoßen (vgl. Auszug aus dem vorläufigen Protokoll des Gestaltungsbeirates, Anlage 6).

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Antragsteller/Veranlasser/Planbegünstigten entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

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. 186, Kennwort: "Osnabrücker Straße – Werk IV", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten dieses Planes im Wege der Berichtigung, ohne weiteren politischen Beschluss angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Osnabrücker Straße,
- im Osten: durch eine im Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks 382 in nördlicher Richtung das Flurstück 705 durchschneidend,
- im Süden: durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 382 in östlicher Richtung, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 382, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 224 in östlicher Richtung das Flurstücke 218 (Basilikastraße) durchschneidend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 224,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 224, 223, 222 und 356.

Sämtliche Flurstücke befinden sich 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 Widernutzbarmachung 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 erfolgt 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 Aufstellung (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 2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 186, Kennwort: "Osnabrücker Straße – Werk IV", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.