

Vorlage Nr. 238/10

Betreff: **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208,**
Kennwort: "Bürgerzentrum", 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**

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.			
Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			01.12.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein

durch

- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelum-schichtung aus Produkt / Projekt
☐ 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 erforderten eine zeitlich aufwendige Aufarbeitung, da hier zu klären war, ob in diesem Bereich die Zauneidechse einen Lebensraum hat und ob es sich bei dem Kalkmagerrasen südlich des CCH um ein Biotop gem. § 62 Landschaftsgesetz handelt.

Um das Bauvorhaben „Möller“ nicht zu verzögern, wurden deshalb die beiden Änderungsinhalte verfahrenstechnisch getrennt in zwei Änderungsverfahren.

Für den Bereich südlich eec/nördlich Stadthalle (Bauvorhaben Möller) wurde zwischenzeitlich das Änderungsverfahren abgeschlossen (s. Vorlage 237/10).

Zwischenzeitlich sind die auf die geplante Außenterrasse bezogenen Fragestellungen geklärt, sodass auch für diesen Teilbereich das Änderungsverfahren durch den Beschluss der Planoffenlage weitergeführt werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 4. Dezember 2009 bis einschließlich 30. Dezember 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 7. Januar 2010. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss 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. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Auf Veranlassung der Stadt Rheine hat ein neutral moderiertes Gespräch zwischen Vertretern des NABU, des Hotelbetreibers und der Verwaltung der Stadt

Rheine stattgefunden. Während dieses Gesprächs ist die Lage der Außenterrasse soweit modifiziert worden, dass alle am Gespräch Beteiligten das Ergebnis mittragen konnten. Die Terrassenfläche soll in südöstlicher Richtung ausgedehnt werden um in zentralen westlichen Abschnitt möglichst viel Fläche des ökologisch bedeutsamen Kalkmagerrasens erhalten zu können. Die veränderte Form ist in den Änderungsplan eingearbeitet worden.

Es ist beabsichtigt, den Teil der Terrassenfläche, der sich im Eigentum der Stadt Rheine befindet, an den Hotelbetreiber zu verpachten. Aufgrund der prominenten Lage an der Ems, welche für das Stadtbild der Innenstadt von großer Bedeutung ist, werden die folgenden gestalterischen Vorgaben seitens der Stadt Rheine als Voraussetzung für den Abschluss des Pachtvertrages angesehen: Die Außenterrasse ist als aufgeständertes Holzdeck auszubilden. Zudem sollen die wichtigsten gestalterischen Elemente der geplanten gastronomischen Nutzungen bezüglich ihres Erscheinungsbildes geregelt werden. Die Detailplanung ist mit der Stadt Rheine abzustimmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 NABU-Kreisverband Steinfurt e.V. Drosselstr. 10, 48429 Rheine; Schreiben vom 4. Januar 2010

Inhalt:

„Der geplanten Bebauungsplanänderung stimmen wir in der vorgelegten Form nicht zu. Wir nehmen hierzu Bezug auf die Begründung des Bebauungsplanentwurfes.

1.1 Anlass der Planung: Wieso wird in der Begründung behauptet, das komplette Umfeld der Stadthalle und des City-Club-Hotels müsse neu überplant werden. Tatsächlich geht es doch nur um eine massive Erweiterung der Bauflächen rund um das Hotel und nicht der Stadthalle. Der letzte Absatz hierzu lässt die „Katze aus dem Sack“. Es geht um die Erweiterung der Außenterrasse des Hotels. Der neue Inhaber will ohne Rücksicht auf das Wohl der Allgemeinheit (sprich Natur- und Artenschutz) seine gekaufte Immobilie durch massive Erweiterung in Richtung Ems „aufwerten“. Außer den Interessen des Investors werden keine Gründe, die das Allgemeinwohl betreffen, genannt. Es gibt offensichtlich keine städtebauliche Begründung für diese Terrassenplanung.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft: Die Begründung übersieht, dass sich die seltene Flora nicht nur auf den Kalkrücken beschränkt. Besonders schutzwürdig ist auch der Kalkmagerrasen vor dem Hotelgebäude. Nicht nur die Flora ist bedeutend, sondern auch die Fauna (z.B. Zauneidechse). Darauf wird mit keinem Wort eingegangen! Allein schon aus diesem Grunde ist die Bebauungsplanbegründung sowie der nachfolgend zu bewertende Umweltbericht mangelhaft.

4.7 Denkmalpflege: Jahrtausende von Jahren hat sich die Ems durch das Kalkmassiv des Thieberges und des Stadtberges geformt und somit eine natürliche Furt sowie die Emsterrassen geschaffen. Eine solche Situation findet sich sonst nirgendwo im Bereich der Ems bzw. im Münsterland. Es handelt sich also um eine naturkundliche und geschichtlich bedeutsame Besonderheit, die unter anderem die Gründung der Stadt Rheine an dieser

Stelle sichtbar dokumentiert. Es ist aus unserer Sicht ein Kultur- und Naturfrevel, sich lediglich auf die Schleusenanlage als eingetragenes Denkmal zu berufen. Es gibt in Rheine kaum einen geschichtsträchtigeren Ort. Nicht umsonst hat man diese historisch bedeutsame Lokation im Rahmen bisheriger Bebauungen und Gestaltungsmaßnahmen besonders hervorgehoben (Stichwort „Waschkeplatz“ oder „Furtweg“ als sichtbare Natursteinpflasterung). Die geplante Außenterrasse des Hotels soll die Schleusenanlage „aufwerten“, Das Gegenteil ist der Fall: Der Terrassenbetrieb nimmt dem Baudenkmal die Würde. Privat-Kommerz vor Allgemeinwohl? Das Hotel wurde seit mindestens 1990 vom Vorbesitzer erfolgreich ohne Außenterrasse betrieben! Er hat diese besondere Freifläche nicht nur akzeptiert, sondern unterstützt. Es besteht folglich kein zwingender Grund, wertvolle Kalkmagerrasen, die ganz bewusst der Sukzession überlassen wurden, einer privaten Nutzung zu überlassen und sie damit zu zerstören. Auf alternative Möglichkeiten verweisen wir am Ende des Schriftsatzes.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung: Die Flächenversiegelung wird durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erheblich zunehmen. Um so wichtiger ist es, auch unter dem Aspekt des Stadtklimas, bestehende Freiräume im öffentlichen Raum nicht weiter zu versiegeln (z.B. durch die geplante Außenterrasse auf einer öffentlichen Fläche).

IV: Umweltbericht: Allein der Titel verrät, dass naturkundliche Aspekte auf die Flora beschränkt wurden, ohne das hierfür eine Begründung genannt wird. Insofern ist das „Gutachten“ das Papier nicht wert, auf dem es gedruckt wurde. Aber selbst auf floristischem Gebiet ist das Gutachten äußerst mangelhaft und unvollständig. Wenn man sich die Mühe gemacht hätte, in den Unterlagen aus den 90-iger Jahren zu blättern, wäre aufgefallen, dass zahlreiche schutzwürdige Arten übersehen wurden. Wir führen hier exemplarisch drei eklatante Fälle auf (vgl. Florenatlas Haeupler/Jagel/Schumacher): Römischer Beifuß (*Artemisia pontica*, einziger Standort in NRW, bekannt seit 1902 durch die Botaniker Brockhausen und Löffler), Keilblättrige Rose (*Rosa elliptica*, 4 rezente Standorte in NRW), Apfelrose (*Rosa villosa*, 7 maßgebliche Standorte in NRW). Allein die Bezeichnung „Kalkschutthügel“ verdeutlicht die Intention dieses Gutachtens. So zeigt z.B. die Behauptung, die direkt an das Hotelgebäude angrenzenden Flächen seien „verarmt und lückig“, dass hier ein Gefälligkeitsgutachter zu Werke gegangen ist. Denn diese Flächen weisen einen Thymian-Pflanzenteppich auf, den es in Rheine nur noch am Waldhügel gibt. Nicht umsonst hat man eine Bronzetafel an der Südseite der Fläche angebracht, die neben der Furt auch auf die Schutzwürdigkeit dieses Biotops hinweist. Hat man das Gutachten der Thalen Consulting GmbH (Außenanlagen am Bürgerzentrum Rheine vom 15. 11. 1990) vergessen? Danach sollte der vorhandene Kalkrücken (und dazu gehört auch die Freifläche) als „Standort für eine vielfältige Flora und Fauna (!) erhalten bleiben und durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen optimiert werden“. Um mehr „Natur“ in die Stadt zu bringen, wurde vorgeschlagen, „im Süden des Ems-Einkaufszentrums einen Magerrasen auf Kalk zu entwickeln.“ Nun soll der kleine Rest an Natur, der überlebt hat, einer privaten Nutzung geopfert werden. Was wir brauchen, ist mehr Natur bzw. Natürlichkeit in der Stadt und nicht mehr Beton! Kalkmagerrasenflächen sind absolut schutzwürdig! Wo sonst noch gibt es solche blütenreichen Wiesen? Typisch ist auch die tendenziell abwertende Flächenermittlung des Gutachters. Sie wurde so manipuliert, dass die Mindestfläche eines § 62-Biotopes (gem. Landschaftsgesetz NRW) letztlich nicht erreicht wurde (die geforderten 500 qm werden laut willkürlicher Interpretation des Gutachters nicht erreicht). Abgesehen von einer solchen fragwürdigen Vorgehensweise sind die 500 qm tatsächlich vorhanden, hätte der Gutachter, wie es korrekt gewesen wäre, die Kalkflächen im Norden hinzugerechnet. Es handelt sich somit eindeutig um einen geschützten § 62-Biotop!

Um den Forderungen des neuen Hotelbesitzers entgegen zu kommen, gibt es Alternativen für den Bau einer Terrassenanlage, so zum Beispiel südöstlich des Hotels. Die Zufahrt zwischen Hotel und Stadthalle ist im fraglichen Bereich bis zu 12 m breit. Eine Fahrbahnbreite von 6,50 m würde vollkommen genügen. Man könnte die gewonnene

Fläche dem Hotel zuschlagen, um hier eine Terrasse zu bauen. Der Zugang zur Terrasse könnte unterhalb der Fußgängerbrücke liegen. Hier wäre auch ein Hotelzugang möglich bzw. der vorhandene könnte genutzt werden. Man kann von hier aus auf die Ems und denkmalgeschützte Wehranlage bzw. Mühle schauen. Eine Inanspruchnahme des Kalkmagerrasens würde entfallen (und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen). Auch der Blick auf die außergewöhnliche Flora würde die Gäste erfreuen und den Erholungswert der Terrasse steigern. Diese Alternative wird in der Bebauungsplanbegründung mit keinem Satz erwähnt.

Auch im Osten und im Norden des Hotels befinden sich große Privatflächen des Hoteliers, die sich für eine Außenterrasse eignen. Die Planänderung ist nur auf die gezielten Interessen des neuen Hotelbesitzers zugeschnitten.

Warum die detaillierte Darstellung im Emsbereich auf einer öffentlichen Fläche? Die Abwägung ist auch aus diesem Grund mangelhaft.

Ein Skandal! Schließlich soll dieser Bebauungsplan die private Nutzung einer landesweit schutzwürdigen Fläche ermöglichen, obwohl es Alternativen gibt. Und das im Jahr der Biodiversität (Artenvielfalt, 2010)! Rheine rühmt sich als Klimavorzeige-Stadt. Dann müssen solche Besonderheiten erst recht den Schutz der öffentlichen Hand genießen und lokale Beachtung finden. Unter Fachleuten ist dieser Florenstandort bereits bundesweit bekannt.

Der geänderte Planentwurf dürfte allein schon aus dieser Sicht aller Voraussicht nach vor Gericht keinen Bestand haben.“

Abwägungsempfehlung:

Hinweis: zur besseren Übersicht wird die in den Anregungen enthaltene Gliederung übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Bebauungsplanänderung in der vorgelegten Form nicht zugestimmt wird.

1.1 Anlass der Planung

Im Umfeld der Stadthalle und des City-Club-Hotels sind durch verschiedene Akteure unterschiedliche Projekte angestoßen worden, die zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden müssen. Einzelne Projekte sind bereits realisiert (Bebauung der Tiefgarage an der Stadthalle), andere stehen kurz vor der Umsetzung (Bebauung der Fläche südlich eec, östlich der Stellplatzanlage am City-Club-Hotel; Neugestaltung der Verkehrsfläche/Fußgängerbereich zwischen Stadthalle, eec, Neubebauung Tiefgarage Stadthalle) bzw. sind in der Planungsphase (Neugestaltung Außengastronomie an der Stadthalle und Neuplanung einer Außenterrasse am City-Club-Hotel). Die Aufzählung belegt, dass tatsächlich eine Vielzahl von Projekten im Umfeld der Stadthalle in der Diskussion steht. Die Inhalte der 8. Änderung sind ein Baustein in der Realisierung der angesprochenen Umgestaltung.

Bezüglich der Größenordnung der in Frage stehenden Außengastronomie ist festzuhalten, dass nach dem aktuellen Stand der Planung insgesamt eine knapp 200 m² große Terrasse geplant ist. Davon sind bereits – entsprechend den rechtskräftigen Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 208 – ca. 98 m² planungsrechtlich gesichert, durch das Änderungsverfahren sollen weitere ca. 93 m² hinzukommen, zuzüglich einer Treppenanlage von ca. 18 m². Diese Zahlen belegen, dass es sich keineswegs um eine massive Erweiterung von Bauflächen handelt, sondern – im

Verhältnis zu den bestehenden Baurechten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – lediglich eine geringfügige Veränderung darstellt.

Für die projektierte Änderung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen der Planinhalte auf Fauna und Flora untersucht. Zusätzlich sind qualifizierte Büros beauftragt worden, vermutete Vorkommen von Orchideen und der Zauneidechsen zu untersuchen. Auch die Ergebnisse der Gutachten gehen in den Umweltbericht ein. Der Umweltbericht schlägt auch Ausgleichsmaßnahmen für die aus der Änderung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor, sodass die angesprochenen Interessen – Natur- und Artenschutz – im notwendigen Umfang im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Stadt Rheine ist bemüht, die Ems als Standortfaktor in das Bewusstsein von Einwohnern, Besuchern und auch gewerblichen Einrichtungen zu rücken. Insbesondere die Innenstadt kann von diesem Standortfaktor profitieren. Es werden deshalb alle privaten Initiativen unterstützt, die das Erleben der Ems als gestalterisches Element hervorheben können. Die Gestaltung des Emsufers ist hier ein entscheidender Beitrag. Im Rahmen der Regionalen ist bereits ein Anfang gemacht worden mit dieser Neugestaltung (u.a. Sitzterrassen auf der Westseite/Emstribüne, Umgestaltung des östlichen Emsufers zwischen Nepomukbrücke und Stadthalle). Die Anlage einer Außengastronomie am City-Club-Hotel ist ein weiterer – privater – Baustein in der Neugestaltung der Uferbereiche in der Innenstadt von Rheine.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft:

Die Begründung zum Bebauungsplan nimmt unter Punkt 4.2 nur eine kurze Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft auf. Die detaillierte und ausführliche Bestandsaufnahme erfolgt im Umweltbericht. Damit werden insgesamt Wiederholungen in der Begründung vermieden. Der vorgetragenen Anregung bezüglich des möglichen Vorkommens von Zauneidechsen ist insofern Rechnung getragen worden, dass zwischenzeitlich durch ein Fachbüro das mögliche Vorkommen von Zauneidechsen untersucht worden ist (Bestandserfassung der Zauneidechse, Büro für Biologische Umwelt- Gutachten Schäfer, Telgte, Juni 2009). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Untersuchungsgebiet weder Zauneidechsen noch andere Reptilienarten festgestellt werden konnten. Der Umweltbericht, der zur möglichen Offenlage des Änderungsentwurfes erstellt wird, geht auf dieses Gutachten näher ein.

4.7 Denkmalpflege

Der Anregung hinsichtlich der historischen Bedeutung des Änderungsbereiches wird in der Weise gefolgt, als auch in der Begründung Bezug genommen wird auf die Emsfurt (vgl. Punkt 4.1). Durch die Außenterrasse wird dem historischen Ort nicht die Würde genommen, vielmehr bietet sich die Möglichkeit, den Ort in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken bzw. wahrnehmbar zu machen.

An anderen Stellen im Stadtgebiet ist es durch die Ermöglichung von Außengastronomiebereichen bereits gelungen, den Ort zu beleben, zum Teil auf öffentlichen Flächen (am Falkenhof) oder auch durch private Initiativen (Vorplatz Wirtschaftskontor).

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Wie bereits unter Punkt 1.1 dargestellt, wird durch die Inhalte der projektierten Bebauungsplanänderung lediglich eine Fläche von ca. 93 m² umgewandelt von „öffentliche Grünfläche“ in „Kerngebiet“. Dieser Wert verdeutlicht, dass es sich nicht um eine erhebliche Zunahme handelt. Zudem wird die Versiegelung - entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes – ausgeglichen.

IV: Umweltbericht:

Es wird festgestellt, dass während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch kein Umweltbericht vorlag. Die Aussagen aus der Anregung beziehen sich vielmehr auf die „vegetationskundliche und floristische Kartierung auf einer Fläche am City-Hotel in Rheine“ des Büros LökPlan, Anträge vom Juni 2009. Diese Untersuchung wurde von der Stadt Rheine in Auftrag gegeben, um insbesondere der Frage nachzugehen, ob im Änderungsbereich Orchideen vorkommen. Die Untersuchung der Fauna war nicht Gegenstand dieser Analyse. Hierzu werden im Umweltbericht, der mittlerweile vorliegt, Aussagen getroffen. Auch auf die Flora im Änderungsbereich wird im Umweltbericht detailliert eingegangen.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob es sich beim in Frage stehenden Kalkmagerrasen um ein Biotop gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW handelt, ist zwischenzeitlich eine eindeutige Klärung erfolgt. Das für entsprechende Unterschutzstellungen zuständige Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW hat nach einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop vorgenommen werden kann.

In einem neutral moderierten Gespräch zwischen Vertretern des NABU, des Hotelbetreibers und der Stadt Rheine ist eine Einigung über die Lage der Hotelterrasse erzielt worden. Dieser neue Standort bietet durch Verlagerung der Terrasse in süd-östlicher Richtung bzw. Einkürzung im westlichen Abschnitt den Vorteil, dass gegenüber der ursprünglichen Planung eine deutlich geringere Fläche des Kalkmagerrasens in Anspruch genommen wird. Die neue Lage der Terrasse ist in den Änderungsentwurf zur Offenlage eingearbeitet worden. Damit wird der Anregung des NABU nach Verlegung Außengastronomie entsprochen und die Sicherung des wertvollen Florenstandortes ist möglich.

Die rechtlichen Bedenken des NABU – insbesondere in Hinblick auf die Frage, ob es bei dem Kalkmagerrasen um ein § 62- Biotop handelt und das mögliche Vorkommen von Zauneidechsen – sind damit insgesamt entkräftet.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 4. Januar 2010

Inhalt:

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

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Abstand der in der Plandarstellung dargestellten geplanten Terrasse zur Böschungsoberkante der zum Timmermanufer abfallenden Böschung muss gemäß aller Absprachen (Vermerk Ortstermin mit der Stadt Rheine vom 07. 07. 2009) mindestens 2 m betragen.

Die Pflege des verbleibenden Kalkmagerrasens, insbesondere im Süden und Westen der geplanten Terrasse (Signatur Grünfläche), sollte unbedingt mit dem NABU abgestimmt werden.

Es wird darüber hinaus angeregt, den geplanten Zugang mit Stufen zur Außenterrasse des City-Club-Hotels weiter nordöstlich im Bereich der überdachten Fußgängerbrücke zu planen, um weitere Bereiche des Kalkmagerrasens zu erhalten.

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 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.

2.4 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine nebst beige-

fügender 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 können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 783, Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 783 und 671, Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt,
- im Süden: durch die nördliche Seite der Straße „Timmermanufer“,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1055 und 1126, durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1126 in südlicher Richtung bis zur nördlichen Seite der Straße „Timmermanufer“.

Sämtliche Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.