

## Vorlage Nr. 107/11

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,**  
**Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
 I. **Vorstellung der Planung "Ems-Galerie"**  
 II. **Beschlussvorschlag / Empfehlung**  
 III. **Weiteres Verfahren**  
 IV. **Anmerkung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

|                                                           |                     |       |            |      |                             |       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------|------------|------|-----------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Stadtentwicklungsaus-<br>schuss "Planung und Um-<br>welt" |                     |       | 23.03.2011 |      | Berichterstattung<br>durch: |       | Herrn Klaas, Investor<br>Planungsteam RKW<br>Herrn Molitor, landus-<br>Unternehmensgruppe<br>Herrn Westerheider, IPW<br>Prof. Schonhoff, Land-<br>schaftsarchitekt<br>Herrn Kuhlmann<br>Herrn Schröer<br>Herrn Aumann<br>Herrn Dr. Janssen, EWG<br>Herrn Hofschroer, EWG |               |
| TOP                                                       | Abstimmungsergebnis |       |            |      |                             | z. K. | vertagt                                                                                                                                                                                                                                                                  | verwiesen an: |
|                                                           | einst.              | mehr. | ja         | nein | Enth.                       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|                                                           |                     |       |            |      |                             |       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |

### Betroffene Produkte

|    |              |
|----|--------------|
| 51 | Stadtplanung |
|----|--------------|

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

|                                   |
|-----------------------------------|
| Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt |
|-----------------------------------|

### Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja      ☒ Nein

| Gesamtkosten<br>der Maßnahme | Finanzierung                                        |             | Jährliche Folgekosten               | Ergänzende Darstellung<br>(Kosten, Folgekosten, Finanzierung,<br>haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken,<br>über- und außerplanmäßige Mittelbereit-<br>stellung sowie Deckungsvorschläge) |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Objektbezogene<br>Einnahmen<br>(Zuschüsse/Beiträge) | Eigenanteil |                                     |                                                                                                                                                                                        |
| €                            | €                                                   | €           | <input type="checkbox"/> keine<br>€ | siehe Ziffer der<br>Begründung                                                                                                                                                         |

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 27. Februar 2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ beschlossen, um die Quartiersentwicklung des Bereiches „Im Coesfeld“ planungsrechtlich vorzubereiten.

### **I. Vorstellung der Planung „Ems-Galerie“**

Der Projektentwickler und Investor Hermann Klaas aus Lingen hat zwischenzeitlich durch die Sicherung von Grundstücken wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um die Quartiersentwicklung umsetzen zu können. Herr Klaas hat das Büro RKW (Rhode, Kellermann, Wawrowsky), Düsseldorf, mit der Erarbeitung eines entsprechenden Planungskonzeptes beauftragt. Dieses Konzept ist am 23. Februar 2011 im Projektbeirat „Im Coesfeld/Münstertor“ vorgestellt worden. Die Planungsstudie zur „Ems-Galerie“ ist im Beirat auf große Zustimmung gestoßen. Die Zustimmung verschiedener örtlicher Akteure spiegelte sich auch in der Berichterstattung der Presse wider.

Herr Klaas wird zusammen mit dem Planungsteam des Büros RKW das Konzept der „Ems-Galerie“ im Stadtentwicklungsausschuss vorstellen. Herr Prof. Schönhoff, der von Herrn Klaas beauftragt worden ist, die landschaftsarchitektonische Einbindung des Projektes zu begleiten, wird ebenfalls anwesend sein. Die von Herrn Klaas als Spezialist für innerstädtische Handelsimmobilien eingeschaltete iandus Unternehmensgruppe, Düsseldorf, wird durch Herrn Molitor vertreten. Die bisher vom Büro Ingenieurplanung Wallenhorst erarbeiteten Vorschläge zur verkehrlichen Anbindung der „Ems-Galerie“ werden von Herrn Westerheider vorgestellt.

### **II. Beschlussvorschlag / Empfehlung**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Planungsstudie „Ems-Galerie“ zur Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, aufbauend auf den Inhalten der Konzeption die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen.

### **III. Weiteres Verfahren**

Die Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ vorausgesetzt, soll das Planungsrecht für die „Ems-Galerie“ zügig geschaffen werden. Neben der Änderung des Bebauungsplanes (Kerngebiet zu Sondergebiet) ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ erforderlich. Beide Änderungsverfahren sollen in einem Parallelverfahren durchgeführt und intensiv mit der Be-

zirksregierung (Regionalplanung, Städtebau) und den benachbarten Kommunen abgestimmt werden.

Gegenwärtig werden die für die Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten - insbesondere in Bezug auf die Zentrenverträglichkeit, die Emissionen und den Verkehr - erstellt bzw. abgeschlossen. Nach Vorliegen der Gutachten werden die Ergebnisse in die Änderungsentwürfe der Bauleitplanverfahren eingearbeitet, um die Bürgerbeteiligungen starten zu können. Die entsprechenden Beschlüsse sollen vor der Sommerpause in einer Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses Ende Juni beraten werden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung - einschließlich einer Bürgerversammlung - ist für Juli vorgesehen. Bereits im September ist geplant, über den Beschluss zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ und der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beraten. Den entsprechenden Beschluss vorausgesetzt, könnte die Offenlage im Oktober erfolgen. Nach dem derzeitigen Zeitplan sind für Dezember die Satzungsbeschlüsse im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat terminiert. Bei Einhaltung dieses Zeitplanes wäre es möglich, im Frühjahr 2012 aus planungsrechtlicher Sicht eine Baugenehmigung für die „Ems-Galerie“ erteilen zu können.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren wird der Projektbeirat „Im Coesfeld/Münstertor“ über die Konkretisierung der Planung und die Ergebnisse der Gutachten informiert. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine wird frühzeitig in das Verfahren eingebunden; das bisher vorliegende Konzept wird in der nächsten Sitzung des Beirates am 31. März vorgestellt werden. Ausgehend von diesen Diskussionsergebnissen und der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss wird das Planungskonzept zu einem städtebaulichen Entwurf gemeinsam mit der Verwaltung weiter entwickelt.

#### **IV. Anmerkung**

Das Verfahren, das erhebliche Bedeutung für die zukünftige Gestaltung der Innenstadt haben wird, soll möglichst transparent gehalten werden. Eine enge Begleitung durch den Stadtentwicklungsausschuss ist wichtig und wesentlich für eine erfolgreiche Umsetzung. Daneben werden der Aufsichtsrat der EWG und der Projektbeirat regelmäßig involviert.

Die Verwaltung geht davon aus, dass neben den im Sitzungskalender angesetzten Terminen weitere Sondertermine notwendig werden. Wir bitten bereits jetzt um Verständnis für dieses Vorgehen!