

Begründung

zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 220

Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : August 2006



1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ ist seit dem 12. Juni 2004 rechtsverbindlich. Ziel des Aufstellungsverfahrens war es, das vorhandene Einkaufszentrum in seiner städtebaulich architektonischen Figur festzuschreiben, die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Nutzung der noch freien Kapazitäten des ehemaligen Spinnereigebäudes planungsrechtlich vorzuzeichnen. Dabei sollte die Integration des Einkaufszentrums in das Konzept der Einzelhandelsstandorte der Innenstadt von Rheine und der Stadtteilzentren (sog. Zentrenverträglichkeit) gesichert werden.

2 Geltungsbereich

Die 2. Änderung Des Bebauungsplanes Nr. 220 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes, der das Areal zwischen der Ems, der Straße „Kreyenesch“, der Lingener bzw. der Schotthockstraße und der Stadthalle einbezieht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 739 (Flur 161), 781 (Flur 161), 757 (Flur 161), 758 (Flur 161), 780 (Flur 161) und 693 (Flur 161), von einer geradlinigen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 693 (Flur 161) in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 841 (Flur 161, Straße „Kreyenesch“), durch die westliche Grenze des Flurstücks 841 (Flur 161), durch die östliche Grenze des Flurstücks 696, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1117;

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1117, 1118, 949 und 11;

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 11, durch die westliche Grenze der Flurstücke 1053, 1055 und 1126, durch die südliche Grenze des Flurstücks 1126, durch die östliche Grenze der Flurstücke 1126 und 1055, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 696, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 800 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze der Lingener Straße;

Im Osten: durch die östliche Grenze der Lingener Straße von der Verlängerung der südlichen Grenze der Flurstücke 799 und 800 bis zur Verlängerung der Nordseite der Schotthockstraße in östlicher Richtung, von der Nordseite der Schotthockstraße und deren Verlängerung in östlicher Richtung, von der Ostseite der Schotthock-

straße, von der südlichen Grenze des Flurstücks 805, von der Westseite der Lingener Straße zwischen der südlichen Grenze des Flurstücks 805 und der südlichen Grenze des Flurstücks 739 (Flur 161).

Sämtliche Flurstücksangaben beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf die Flur 169. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit Rechnung getragen.

Das vorhandene bzw. planungsrechtlich gesicherte Einkaufszentrum entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rheine und damit auch der angestrebten zentralörtlichen Gliederung. Das Einkaufszentrum liegt in der Innenstadt, der Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen. Es ist räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten der Stadt Rheine zugeordnet. Damit entspricht es auch den raumordnerischen Anforderungen des § 24 Abs. 3 LEPro.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbe-
reich – bezogen auf das Einkaufszentrum – als Sonderbaufläche für den groß-
flächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Ein-
kaufszentrum“ dargestellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in Bereich der östlichen Innenstadt mit wichtigen zentra-
len Einrichtungen bzw. Versorgungsschwerpunkten.

Westlich – durch die Emsaue getrennt – liegt die Altstadt von Rheine mit der
Stadtkirche und dem Falkenhof als Keimzelle der Stadt Rheine. Durch die
trennende Wirkung der Ems ist hier eine direkte Vernetzung der Funktionen
nicht möglich. Das Ems-Einkaufszentrum (EEC) ist als wichtige Versorgungsein-
richtung der östlichen Innenstadt auch mit überregionalem Einzugsgebiet
anzusehen.

Südlich an das Plangebiet bildet die Stadthalle mit angegliederter Hotel- und
Tiefgaragenanlage den Übergang zur östlichen Innenstadt mit der oberen

Emsstraße als wichtigem Element der Fußgängerzone (u.a. C & A, Textilkaufhaus Böckmann).

Der Bereich zwischen Lingener Straße und Hansaallee im Osten des Plangebietes ist ein typisches Innenstadtergänzungsgebiet mit gemischter Nutzung. Es finden sich Wohnungen, Handwerksbetriebe, kleinere Läden und auch Dienstleistungseinrichtungen.

Nördlich angrenzend liegt ein Wohngebiet, dass im Bereich Konrad-Adenauer-Ring durch einen großflächigen Heimtextilien-/Tapetenfachmarkt begrenzt wird.

4.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit der „Rheiner Höhen“ zuzuordnen, wobei direkt angrenzend die Emsaue dem „Salzbergener Emstal“ zugeordnet wird. Im Plangebiet sind terrestrische Böden des Bodentyps Rendzina vorherrschend. In tieferen Erdschichten befindet sich Kalkstein, der jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aufweist.

Die vorhandenen Böden weisen eine schlechte Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 6 bis 7 m, der Grundwasserleiter zeigt eine gute bis mäßige Fugendurchlässigkeit. Insgesamt weist der Geltungsbereich des Bbauungsplanes hinsichtlich des Wassers eine geringe Bedeutung auf.

4.3 Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Nutzungen weist das Plangebiet keine Bedeutung für die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet auf.

Im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen bestehen – mit Ausnahme der Emsaue – keine verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur. Die Emsaue – westlich an das Plangebiet angrenzend – ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind keine geschützten Biototypen, Wallhecken, Biotope gefährdeter Vogelarten, gesetzlich geschützte Biotope oder auch schutzwürdige Biotopkomplexe oder Naturdenkmäler vorhanden.

Aufgrund der klimatischen Bedingungen und des Bodentyps ergibt sich ein Eichenauenwald als natürliche Vegetation. Wegen der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Bebauung, Versiegelung usw. ist diese potentielle natürliche Vegetation – mit Ausnahme des „Kalkofens“ weitgehend zurückgedrängt. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des „Kalkofens“ und der auf dieser Fläche einwirkenden Emissionen ist nur eine eingeschränkte Fauna zu erwarten. Das Vorhandensein besonders schützenswerter Rote-Liste-Arten ist hier – wie auch für das gesamte Änderungsgebiet – nicht bekannt.

Mit dem sog. Kalkofen im nordwestlichen Planbereich und dem jüdischen Friedhof im nordöstlichen Geltungsbereich finden sich zwei größere Grün-/Freiflächen innerhalb des überplanten Areals.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die zurzeit im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, etc.). Der Brandschutz für das Objekt, auf den sich der Änderungsinhalt bezieht – das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum – ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren durch die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes nachzuweisen. Der Grundfeuerschutz wird damit gewährleistet.

4.5 Immissionen/Emissionen

Von dem Planbereich gehen erhebliche Emissionen (Stellplatzanlage, zu- und abfließender Verkehr) aus. Diese Emissionen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 220 eingehend untersucht worden. Diese Analysen kamen zu dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung bestimmter Vorgaben – diese Emissionen die maßgeblichen Grenzwerte einhalten. Die Einhaltung der Bedingungen sind in den bestehenden Bebauungsplan als textliche Festsetzung eingegangen.

4.6 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Altstandorte, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführt werden:

- Ehemalige Tankstelle Blomberg (Jet) des EKZ, Schotthockstr. 41, ISAL Nr. 0827100070
- Ehemalige Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke (CKS), Schotthockstraße, ISAL Nr. 0837100071
- Ehemalige Tankstelle Diekmann, Lingener Straße 47, ISAL Nr. 2137101034.

Die ehemalige Tankstelle Diekmann wurde unter fachgutachterlicher Begleitung mittels Ausbau der Tanks, tanktechnischer Anlagen und anschließendem

Bodenaustausch so saniert, dass keine umweltrelevanten Schadstoffe verblieben sind.

Bei der ehemaligen Tankstelle Blomberg wurden umweltrelevante Bodenkontaminationen gefunden, die durch Bodenluftabsaugung nutzungsorientiert saniert worden sind. Dadurch, dass die Tanks und tanktechnischen Anlagen jedoch im Boden verblieben sind, können lokale Verunreinigungen im Boden vorhanden sein, die durch Sondierungen nicht nachzuweisen sind.

Auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke wurden Anfang der 90er Jahre mehrere Bodenuntersuchungen bzw. –saniierungen durchgeführt. Eine abschließende Dokumentation der getroffenen Maßnahmen fehlt jedoch.

Folgender textlicher Hinweis ist deshalb in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden und wird auch durch das 2. Änderungsverfahren nicht verändert: „Erdarbeiten auf den Altstandorten ‘ehemalige Tankstelle Blomberg’ sowie ehemalige Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke’ sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Art und Umfang der gutachterlichen Begleitung sind vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesen Altstandorten durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.“

Im Plan sind die beiden Flächen als „Fläche mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet.

4.7 Denkmalpflege

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der jüdische Friedhof. Er ist mit 57 Grabsteinen von Bestattungen aus der Zeit von 1839 bis 1934 als Denkmal gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen eingetragen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.8 Erschließung

Die Haupteerschließung des Bereiches erfolgt über den vierspurig ausgebauten Konrad-Adenauer-Ring (L 593) in Ostwestrichtung. Die Lingener Straße bzw. die Hansaallee – ebenfalls vierspurig ausgebaut – bildet die Erschließungsachse in Nordsüdrichtung. Von der Hansaallee ausgehend wird der Bereich durch die Lingener-, Paul-, Peter-, Stadtberg-, Grüter-, Franz-Kolck- und Humboldtstraße erschlossen.

Sowohl der Konrad-Adenauer-Ring als auch die Hansaallee bieten mit beidseitigen Radwegen die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz.

Über eine Haltestelle im Bereich Hansaallee/Stadtbergstraße ist der Anschluss an das StadtBus-System als wichtigstem Element des ÖPNV der Stadt Rheine gegeben. Diese Haltestelle wird von zwei Stadt-Bus-Linien angefahren.

5. Inhalt der Planänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ wurden die zum Aufstellungszeitpunkt bereits vorhandenen – nach § 34 BauGB genehmigten – Nutzungen im Einkaufszentrum planungsrechtlich verfestigt und für die zum damaligen Zeitpunkt noch ungenutzten Flächenareale im Spinnereigebäude und im ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus eine zentrenverträgliche Nutzung vorgezeichnet. Hierfür wurde das Areal als Sondergebiet ausgewiesen.

Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen des Einkaufszentrums wurde im Bebauungsplan die Betriebs- und Sortimentsstruktur mit bestimmten Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Insbesondere für die zum Aufstellungszeitpunkt noch ungenutzten Flächenareale orientierten sich diese Festsetzungen u.a. an den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anfragen über die Anmietung bestimmter Flächen beim Grundstückseigentümer. Diese Wünsche sind – soweit sie mit dem Zentrenkonzept der Stadt Rheine vereinbar waren – in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zwischenzeitlich sind die meisten Ansiedlungswünsche bzw. Erweiterungen, die durch den Bebauungsplan vorgezeichnet worden sind, umgesetzt worden: Das SB-Warenhaus hat die Verkaufsfläche vergrößert, ein Textildiscounter hat ebenso wie der Schuhfachmarkt die max. festgesetzte Verkaufsfläche realisiert, im Bereich der Mall sind Umstrukturierungen vorgenommen worden, die eine Stärkung der gastronomischen Nutzung beinhalteten. Auch die in den Obergeschossen des Spinnereigebäudes zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes vorhandenen Flächenreserven sind durch Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Büronutzungen weitgehend aufgebraucht worden.

Bisher ist es jedoch noch nicht gelungen, im Eingangsbereich des EEC/Mall aus südlicher Richtung einen Frequenzbringer zu etablieren. Für diesen Standort interessiert sich ein Drogeriefachmarkt (Rossmann), der diese Funktion übernehmen könnte. Dieser Fachmarkt benötigt jedoch eine Flächengröße, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes – Zulässigkeit von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben entlang der Mall mit jeweils maximal 150 qm Verkaufsfläche – zurzeit nicht realisierbar ist. Durch das 2. Änderungsverfahren soll die Ansiedlung dieses Fachmarktes planungsrechtlich vorbereitet wer-

den durch die Aufnahme der Zulässigkeit eines Drogeriefachmarktes von maximal 390 qm im Bereich des Sondergebietes. Im Gegenzug wird die Zulässigkeit eines Spielzeugfachmarktes mit maximal 250 qm Verkaufsfläche und eines permanenten Garten- und Wochenmarktes auf einer überbaubaren Fläche von ca. 200 qm aus der Zulässigkeit herausgenommen. Die zu tauschenden Nutzungen sind von der festgesetzten Verkaufsfläche her nicht deckungsgleich. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass neben der festgesetzten Verkaufsfläche für den Spielzeugfachmarkt auch die überbaubare Fläche für den permanenten Wochenmarkt aufgegeben wird. Zusätzlich handelt es sich bei einem Spielzeugfachmarkt um einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten, während ein Drogeriefachmarkt lediglich als nahversorgungsrelevant einzustufen ist. Der Tausch der Nutzungen bei Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche ist daher insgesamt zentrenunschädlich, da die bisherige Gesamtverkaufs-/Nutzfläche nicht erhöht wird.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass ein entsprechender Drogeriefachmarkt die im EEC vorgehaltene Angebotspalette ideal ergänzen und das vorhandene Gesamtsortiment abrunden würde. Damit würde der Standort EEC insgesamt aufgewertet und die mittelzentrale Funktion der Innenstadt von Rheine stärken. Das mit der bisherigen Festsetzung verfolgte Ziel, innenstadtschädlichen Einzelhandel zu vermeiden, wird jedenfalls nicht unterlaufen.

Neben der Änderung auf funktionaler Ebene ist für die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes auch eine Modifizierung der überbaubaren Flächen notwendig. Um im Bereich des Eingangsbauwerkes zum EEC aus südlicher Richtung unter Beibehaltung des Eingangsbereiches zur Mall die notwendige Fläche bereitstellen zu können, soll die überbaubare Fläche in östlicher Richtung erweitert werden. Im Gegenzug wird die hier bisher festgesetzte überbaubare Fläche für einen permanenten Garten-/Wochenmarkt zwischen den Gebäuden Schotthockstraße 1 und 2 aufgehoben. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass auch weiterhin eine Durchgängigkeit vom nördlichen Stadthallenvorplatz zum geplanten Paseo im Bereich Lingener Straße/Schotthockstraße verbleibt.

Das EEC ist auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik entstanden, wobei der ursprüngliche Gebäudebestand weitgehend umgenutzt worden ist. In den einzelnen Gebäuden sind unterschiedliche Nutzungen entstanden, die durch An-/Umbauten miteinander vernetzt worden sind. Im Rahmen dieser Vernetzung ist es erforderlich, eine weitere direkte Verbindung zwischen dem ehemaligen Webereisaal und dem Verwaltungsgebäude zu schaffen. Hierzu soll – analog zur bereits bestehenden Brücke zwischen den Gebäuden Schotthockstraße 1 und 2 – eine weitere obergeschossige Brücke planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu wird eine entsprechende Baufläche ausgewiesen.

Neben der Umstrukturierung im Bereich der zulässigen Nutzungen einschließlich Modifizierung der überbaubaren Flächen im Bereich des Eingangsbau-

werkes soll im Rahmen der 2. Änderung die Bauweise des Parkhauses modifiziert werden. Bisher gibt der Bebauungsplan eine Bauweise ohne Dachkonstruktion vor. Hierzu ist die maximale Höhe der Lage der oberen Parkdecks durch textliche Festsetzung bestimmt. Lediglich Brüstungselemente oder –wände sind oberhalb der festgesetzten Höhen zulässig. Zwischenzeitlich ist die Planung für das Parkgebäude konkretisiert worden mit dem Ergebnis, dass ein nach oben offenes Parkhaus aus lärmschutztechnischer Sicht ungünstig ist. Das Gebäude soll deshalb mit einer Dachkonstruktion versehen werden. Dabei wird die Festsetzung hinsichtlich der Höhe des zulässigen Parkdecks beibehalten. Die Ausgestaltung der Dachkonstruktion erfolgt über ein flachgeneigtes Dach, sodass die benachbarten Grundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die zulässige Dachneigung für das Parkhaus wird auf maximal 6° festgesetzt. Das Dachgeschoss muss so konstruiert werden, dass die notwendigen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Entsprechende Systemskizzen sind bereits erstellt worden. Damit erfolgt insgesamt eine Gestaltung des Gebäudes, das die Nachbarschaft nicht in unzumutbarer Weise belastet. Die dargestellten Änderungen hinsichtlich der Gestaltung des Parkhauses werden in die entsprechenden textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

6. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausge-

gangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plan-konzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, weil durch die Planänderung – Austausch der Zulässigkeit eines Spielzeug-fachmarktes und eines permanenten Garten- und Wochenmarktes zugunsten eines Drogeriefachmarktes, geringfügige Modifizierung der überbaubaren Fläche und Einplanung einer Dachkonstruktion für das Parkhaus – dass der bishe-rigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht wesentlich verändert wird. Der Bebauungsplan sichert über die Festsetzung eines Sondergebietes u.a. mit einem SB-Warenhaus, einem Textilkaufhaus, einem Textildiscounter, einem Getränkemarkt, einem Schuhfachmarkt und kleinteiligen Einzelhandelsbe-trieben, Gastronomie und Büroflächen bereits ein großflächiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Diese Funktionszuweisung wird durch die Ände-rungsinhalte nicht verändert, die Planänderung modifiziert lediglich die Art der Einzelhandelsnutzung und der Ausgestaltung des Parkhauses.

Mit den Änderungsinhalten wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall wer-den nicht bestehende Baurechte erweitert oder gar neue Baurechte geschaffen, sondern nur für bestehende Gebäude die Nutzungsmöglichkeit verändert bzw. bereits bestehende Baurechte geringfügig modifiziert. Davon können keine er-heblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Es bestehen auch keine An-haltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 2. Änderungs-verfahren des Bebauungsplanes Nr. 220 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte lediglich die Nutzbarkeit bestehender Gebäude verändert wird bzw. bereits bestehende Baurechte geringfügig modifiziert werden.

7 Umsetzung und Realisierung

Nach Auskunft des Betreibers/Eigentümer des EEC soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens sofort mit den Baumaßnahmen im Bereich des Eingangsbauwerkes begonnen werden um die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes zügig zu ermöglichen. Für den Bau des Parkhauses werden zurzeit die Vorentwürfe vertieft. Hier sollen nach Abschluss des Änderungsverfahrens die entsprechenden Bauantragsunterlagen bei der Stadt Rheine eingereicht werden.

8. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Inhalte der Planänderung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

Rheine, 22. August 2006

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter