

Vorlage Nr. 402/11

Betreff: **20. 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. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			07.12.2011		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			13.12.2011		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Bereits im Jahr 2003 ist im Vorfeld der Neutrassierung des Hauptsammlers für Abwasser über das Grundstück „Bote Veit“ über eine Bebauung der Fläche diskutiert worden. Als Ergebnis der Diskussion ist die neue Trasse so auf dem Grundstück verlegt worden, dass grundsätzlich eine Bebauung ermöglicht wurde, die Bebauung jedoch damals nicht weiter verfolgt worden ist.

Im Rahmen der Planungen für die „Ems-Galerie“ ist das Grundstück „Bote Veit“ wieder in den Fokus gerückt worden. Auf der Fläche soll – aus städtebaulicher Sicht – durch eine Bebauung auch auf der Westseite der Münsterstraße – ein Bezug zum historischen Münstertor hergestellt werden.

In der Zeit vom 4. Oktober bis 18. Oktober bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

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 19. Oktober 2011 bis einschließlich 21. November 2011 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.

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**

1.1 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 24. Oktober 2011, 19:03 Uhr

Inhalt:

„Am 23. März 20 11 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, aufbauend auf den Inhalten der Konzeption die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Das damit beschlossene Parallelverfahren ist in § 8 BauGB geregelt. Hiernach darf mit der Änderung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Die Verfahren müssen derart aufeinander bezogen sein, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte — auch mit den angrenzenden Gebieten — eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Festzustellen ist, dass mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bislang nicht begonnen wurde. So fern es sich um die 16 . Änderung d es Flächennutzungsplanes Ems-Galerie handelt, ist festzustellen, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen der Änderung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, weil mit den in Rede stehenden Änderungen keine Erschließung gegeben ist. Hierfür wurde zwischenzeitlich eine weitere Änderung eines Bebauungsplanes – 20. Änderung des Bebauungsplanes Kennwort Bote Veit – aufgenommen. Insofern gibt es keine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planentwürfen. So fern ein Parallelverfahren weiter verfolgt werden soll, muss die Planung auch eine Erschließung beinhalten. Insofern ist das Vorhaben unter dem Kennwort Bote Veit in das Verfahren Ems-Galerie einzubeziehen. Um dieses zu realisieren, sind die bisherigen Verfahren zu beenden und neu zu starten.

Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass auf Grund der Vorlage 107/11, die am 23. März 2011 im Stadtentwicklungsausschuss beraten worden ist, die Verwaltung beauftragt worden ist, 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. Bei der Nummerierung ist der Verwaltung ein redaktioneller Fehler unterlaufen, anstelle einer „16“ wurde eine „26“ verwendet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 die Einleitung des Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ beschlossen. Dieser Beschluss ist maßgeblich für den Start des Änderungsverfahrens.

Die beiden genannten Verfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h – wurden zeitlich parallel gestartet, zwischenzeitlich werden die Verfahrensschritte nicht mehr gleichzeitig durchgeführt. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird zeitlich vorgezogen. Inhaltlich ergeben sich insofern Überschneidungen, als in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Flächen aufgenommen worden sind, die als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen. Die Bebauungsplanänderung hingegen umfasst den gesamten Baublock Münsterstraße/Emsstraße/ Kettelerufer/ Hohe Lucht. Es ist nicht zwingend vorgegeben, das Bauleitplanverfahren, die parallel durchgeführt werden, auch völlig identische Geltungsbereiche aufweisen.

Durch die Veränderung der geplanten Erschließung für die Ems-Galerie – Aufgabe einer separaten Rechtsabbiegespur zum Kardinal-Galen-Ring über das Grundstück Bote Veit zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – kann das Grundstück „Bote Veit“ aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen werden. Die Erschließung der Ems-Galerie ist damit auch weiterhin gesichert, die Veränderung der Verkehrsführung umfasst sogar eine Verbesserung der Verkehrsqualität in Bezug auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Das zwischenzeitlich gestartete 20. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g (Bote Veit Grundstück) bereitet die Bebauung dieses Grundstückes vor, die bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtentwicklung war. Die Erschließung der durch diese Änderung vorgezeichneten Baufläche erfolgt – unabhängig von der Erschließung der Ems-Galerie über die Münsterstraße – über die Kolpingstraße.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen oder gar neu zu starten. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstückes „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen.

1.2 Eigentümergeinschaft Münsterstraße X, 48431 Rheine; Schreiben vom 17. Oktober 2011

Inhalt:

„zur o. g. Änderung des o. g. Bebauungsplanes nehme ich, auch stellvertretend für meine Geschwister, Herr XX XX, Frau XX XX, und Frau XX XX, allesamt Miteigentümer des Grundstückes Münsterstr. XX als unmittelbare betroffene Nachbarn wie folgt Stellung:

Zu I. Begründungs des Entwurfes zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort : „ Westliche Innenstadt“

Zu 1. Anlass und Ziele der Planung

Uns erschließt es sich nicht, warum mit Floskeln wie : „städtebaulichen funktionellen Anforderungen“ oder „planungsrechtlich Vorbereitung der Bebauung einer Freifläche“ das reale Interesse eines Erwerbers / Investors außen vorgelassen

bzw. als ursächlicher Grund nicht benannt wird, wie es bei der 19. Änderung des Bebauungsplanes 10 g unter Punkt 5 der Begründung, Anlass und Inhalt der Planänderung, erfolgt ist.

Da es sich bei dem überplanten Gebiet um eine öffentliche Fläche handelt, sollte auch die Öffentlichkeit über die Gründe der Änderung informiert sein. Da es sich um eine der letzten öffentlichen Grünflächen handelt, die aus öffentlichem Besitz in Privatbesitz wechseln soll, erscheint uns eine öffentliche Information hierüber deshalb umso wichtiger, warum die bisherige Nutzung geändert werden soll.

4. Bestandsaufnahme

Zu 4.1 Lage im Stadtgebiet / Prägung

Man kann ein Teilgebiet so klein wählen um dann festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g keine Wohnungen und keine Bewohner zu verzeichnen sind.

Hieraus ergibt sich aber nicht zwangsläufig, dass an diese Stelle kein Bedarf an öffentlichem Grün gibt. In direkter Nachbarschaft (B-Plan Nr. 10 h) sind an der Münsterstr., Hohe Lucht, Kolpingstr., etc. sehr wohl Wohnungen und Bewohner zu verzeichnen. In Rheine ist man also der Auffassung durch Vermeidung von innenstädtischen Wohnungen und Grünflächen die Attraktivität des Zentrums zu steigern. Andere Kommunen sehen das anders und verfolgen genau entgegen gesetzte Ziele um durch attraktive innenstadtnahe Wohnungsangebote, ergänzt mit umliegendem Grün, Ihre Zentren wieder zu beleben.

Zu 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Da im Änderungsbereich keine Wohnungen vorhanden sind und auch zukünftig nicht zulässig sind, verzichtet man einfachheitshalber auf eine detaillierte Analyse des Umfeldes. Aus diesem Grund ist es auch wohl zu verstehen, dass anderweitige öffentliche Bedürfnisse (Grünflächen) den wirtschaftlichen Interessen der Stadt und eines Investors / Erwerbers hinten angestellt werden.

Zu 4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Es wird festgestellt, dass im Änderungsbereich eine Grünfläche auch mit Baumbestand vorhanden ist. Gleichzeitig wird aber festgestellt, dass sich keine wertvolle Flora und Fauna entwickeln kann. Der Wert der Bestandsbegrünung wird nicht einmal erwähnt, was wohl den Eindruck vermitteln soll, dass das vorhandene Grün wertlos und abgängig ist. Wen wundert es dann auch, dass in der jüngsten Vergangenheit ein dort stehender Baum, derart zurückgeschnitten wurde, das nur noch ein Torso verbleibt. (siehe Bild) Es verwundert uns doch erheblich, dass die derart erheblich verringerte Baumkrone sich im B-Planentwurf so schön in die projektierte Bebauung einpasst.

Zwar wird auf die nicht planungsrechtliche Sicherung vorhandener Bäume hingewiesen und auf die schützende Baumsatzung ein Hinweis gemacht. Eine detaillierte Aussage über Ersatzpflanzungen für die der Bebauung weichenden Bäumen wird nicht gemacht. Selbst die erst vor kurzer Zeit vorgenommenen Anpflanzungen entlang des Fußweges „ Am Münstertor“ sind bei der geplanten Überbauung (im Bereich der vorgeschlagenen Baulinie) durch die geplante Bebauung und der dafür erforderlichen Gründungsarbeiten wohl kaum zu erhalten. Gerade weil diese Fläche eine der wenigen letzten Grünflächen im der Innenstadt ist, sollte über den Baumbestand und seine Dezimierung besonders sorgfältig nachgedacht werden. Wem nützen denn Ersatzpflanzungen die in keinem räumlichen Verhältnis zum ehemaligen Standort stehen?

Zu 4.5 Ver- und Entsorgung

Es wird festgestellt, dass im Änderungsbereich alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Gerade in den letzten Jahren sind im Änderungsgebiet mit hohen Kosten die Entwässerungsleitungen erneuert und geändert worden. Die jetzt projektierte Bebauung überlagert sich mit den dort verlegten kommunalen Ver- und Entsorgungsleitungstrassen. Zwar soll durch eingeräumte Leitungsrechte der Unterhalt und die Erneuerungsmöglichkeit gesichert werden, über die erheblichen Mehrkosten die eine Erneuerung unter Bestandsgebäuden erforderlich macht, wird keine Aussage gemacht. Da aber diese Kosten später der Allgemeinheit zu Lasten fallen könnten, sollte ausgeschlossen werden, dass die Summe aller Bürger diese Kosten später zu tragen hätte und nicht nur ein einzelner Investor / Erwerber profitiert.

5. Planung

Zu 5.1 Städtebauliches Konzept

Das durch die Änderungsinhalte vorgezeichnete Gebäude nimmt Bezug auf Stadtvillen, wie sie mit der „Roten und Gelben Villa“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorzufinden sind. Diese erscheint uns nicht nachvollziehbar, da weder Anzahl der Geschoße, Materialwahl der Fassade, Grundrissform und –größe, sowie Dachform übereinstimmen. Auch sind bei der projektierten Bebauung ein Bezug auf Fluchtlinien zur Nachbarbebauung oder gar prägende Straßenraumkanten zu nicht zu erkennen.

Eine notwendige Umgestaltung des Umfeldes des Denkmals „ Bote Veit“ soll im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages sichergestellt werden.

Wie diese Umgestaltung erfolgen soll, noch wer für die Kosten aufkommt (privater und öffentlicher Grund) sollte bereits vor Grundstücksverkauf geklärt und auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Es wird erwähnt, dass nur ein Teil der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Was erfolgt mit den Stellplätzen, die nicht auf dem Grundstück untergebracht werden können? Wir denken es ist auch im Sinne der Öffentlichkeit ist Klarheit hierüber zu schaffen, da die Stellplatzfrage schon häufiger ein Grund gewesen ist ganze Projekte scheitern zu lassen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 5.2.2 Maß der Baulichen Nutzung

Mit der planungsrechtlich gesicherten Gebäudehöhe soll das projektierte Bauvorhaben zwischen dem 6-geschoßigem Parkhaus Zentrum und der vorhandenen Gebäude an der Münsterstraße und der geplanten Neubebauung auf der Ostseite der Münsterstraße vermitteln. Die 6-Geschoßigkeit des Parkhauses als Maßstab zur Höhenvermittlung zu wählen halten wir für nicht ausschlaggebend, da es sich bei der sonstigen umgebenden Bestandsbebauung um überwiegend 3-geschoßige Gebäude oder aber 2-geschoßige Gebäude mit großer Höhenentwicklung handelt und auch im Bereich des B-Plans 10 h diese Geschossigkeit im Nachbarbereich vorgesehen ist.

Es spricht nichts gegen eine zumindest 3-geschoßige Bauweise. Als Obergrenze eine 4-geschoßige Bebauung zu zulassen stehen wir äußerst kritisch gegenüber, besonders auch wegen dem durch die Baulinie festgelegten Abstand zum bisherigen Baubestand und möglicher zukünftiger dortiger Bebauung. Statt der maximalen Anzahl von Vollgeschoßen wäre es auch möglich gewesen eine angepasste maximale Gebäudehöhe (über NN) vorzugeben. Dieses ließe auch den Planern

Spielraum und Variabilität für die Höhenentwicklung des projektierten Bauvorhabens in Bezug zum Bestand wie auch auf Neubauvorhaben an der östlichen Münsterstr.

Zu 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da sich das geplante Gebäude im überplanten Bereich als Solitär darstellt wird eine offene Bauweise festgesetzt. Allein die Berücksichtigung eines projektierten Bauvorhabens dürfte unser Erachtens nicht ausschlaggebend genug sein die Bauweise so einseitig festzusetzen, da es sich hier, wie selbst festgestellt, um ein Grundstück an städtebaulich bedeutsamer Stelle handelt.

Die Festlegung einer Baulinie am Münstertor soll eine städtebauliche Einbindung in die Umgebung sichern. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der dort verlaufende Fußweg zukünftig als eine beidseitig eng bebaute Gasse darstellt.

Wenn man in Nachschlagewerken den Begriff Gasse nachschlägt, erhält man folgende Auskünfte:

Duden: Gasse - Schmale Straße zwischen 2 Reihen von Häusern

Wikipedia : Gasse - ein gepflasterter Weg zwischen eng beieinanderstehenden Häusern

Wenn man nun diese Definitionen des Begriffes " Gasse" mit dem vergleicht was die Realität und die geplante Änderung vorsieht, kann man sich Folgendes fragen:

Ist eine Bauentwurf, der maximal 22.00 m Gebäudelänge aufweist, geeignet eine Häuserreihe darzustellen?

Ist die dort vorgeschlagene offene Bauweise geeignet, Häuserreihen und somit Gassencharakter zu erzeugen.

In der jetzigen geplanten Lage auf dem Grundstück kommt es nur in Teilbereichen zu einer gegenüberliegenden Bebauung mit dem dortigen Bestand. Sollte einmal die jetzige Bestandbebauung mit einer dort vorgesehenen geschlossenen Bebauung wechseln, liegt es in dem vorliegenden B-Planentwurf (Solitär, offene Bauweise) begründet, dass es wiederum nicht zum gewünschten Charakter einer Gasse kommt. Erschwerend kommt hinzu, dass diese Gasse mit einem vor zu findenden Höhenunterschied von knapp einem Meter mit dem lohnenden Ziel auf der Verkehrsfläche der Kolpingstraße zu enden, beziehungsweise mit einer Wegverschränkung auf die äußerst attraktive Fassade des Parkhaus-Zentrum zuläuft.

Festsetzung der Baulinie

Bei Festsetzungen, die die Einhaltung eines bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstandes dienen, wird zwischen den jeweiligen Nachbarn ein gegenseitiges Verhältnis der Belastung und Begünstigung begründet. Das Abstandsflächengebot hat grundsätzlich nachbarschützenden Charakter (Kübler / Speidel, Handbuch des Baunachbarrechts 1969, S. 97, 206) nach hM umfasst die Schutzfunktion die Gewährleistung insbes. einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, die Vorbeugung gegen Brandübertragung, die Ermöglichung des ungestörten Wohnen oder eines freien Ausblicks. (OVG Münster U. v. 14.11.1974- XI A 319/74-BRS 28 Nr. 129) (aus: Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter ..., Seite 1140, 11. Auflage, Kohlhammer)

Die Festlegung der Baulinie mit einem Abstand von 3,65 m zur Mitte des Fußweges (Breite ca. 2,15 m) am Münstertor ist unser Erachtens eine einseitig die Neubauplanung bevorzugenden Festsetzung, die den Mindestabstand von 3,00 m (BauO NRW, § 6) unterschreitet und nur unter Nutzung der öffentlichen Fläche als anrechenbaren Teil der Abstandfläche für ein 3 – 4 geschossiges Bauwerk

zulässig ist. Unter Zugrundlegung der geringstmöglichen Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H ergibt sich hieraus die Möglichkeit bis zu 14.60 m hoch zu bauen. Die sich hieraus ergebende Minderbelichtung / Verschattung des bisherigen Nachbarbestandsbebauung sowie einer möglicher Neubebauung halten wir für benachteiligend und unzumutbar und verwehren uns hiergegen aufs Schärfste. An dieser Stelle wäre unser Erachtens einen größeren Abstand vorzusehen, da bei gleich- tiefer Bebauung von 22,00 m in Richtung Kardinal-Galen-Ring noch ausreichend Raum bis zum Gehweg zur Verfügung steht. Auch wäre es so möglich hierdurch wieder die Flucht des Parkhauses aufzunehmen und eine prägnante Straßenraumkante zu realisieren.

Zu 5.4 Erschließung und Verkehr

Eine wenig genutzte öffentliche Wegebeziehung von der Kolpingstraße zum Kardinal-Galen-Ring soll für die Allgemeinheit auf dem zukünftig privaten Gelände gesichert werden.

Auf spätere, dann privat zu gewährleistende Fragen des Unterhalts, der Reinigung und Räumung wird nicht näher eingegangen. Uns scheint es angebracht auch dieses im Rahmen des Grundstückskaufvertrages im Sinne der Öffentlichkeit zu regeln.

Zu 7. Kosten der Planung

Es wird festgestellt, dass der Stadt Rheine durch die Realisierung der Planänderungsinhalte direkt keine Kosten entstehen, was im Interesse der Allgemeinheit bei einem Verkauf öffentlichen Eigentums an einen privaten Investor / Erwerber in schlechten Zeiten der kommunalen Finanzen auch wohl erwartet wird.

Folgekosten wie die hoheitlichen Aufgaben zur Änderung der Bauleitplanung, notwendigen Kosten für die Neugestaltung am Denkmal „ Bote Veit“, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt mangels Detailplanung noch nicht beziffert werden können, werden nicht erwähnt. Es bleibt zu hoffen, dass nicht nur neben dem Verlust einer weiteren zusammenhängenden Grünfläche weitere Folge – und Spätkosten von der Allgemeinheit zu tragen sind.

Zu 8. Umsetzung und Realisierung

Einerseits ist zu begrüßen, dass Investoren / Erwerber Engagement in Rheine zeigen, nicht nur hier, sondern auch im Plangebiet „ Emsquartier“. Nur weil starkes Interesse an einem Ersatzstandort vorliegt, eine Planung weit vorangeschritten ist und mit einer zügigen Realisierung gerechnet werden kann, ist es dennoch die Aufgabe der Kommune sorgfältig die Planung im Interesse der Allgemeinheit abzuwägen und darf sich bei der Vergabe dieses städtebaulich exponierten Grundstückes aus anderen Gründen nicht unter Druck setzen lassen.

Zusammenfassend stehen wir dem vorliegenden Entwurf der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort „Westliche Innenstadt“ sehr kritisch gegenüber, da wir aus den von uns vorgetragene Gründen eine doch erhebliche Bevorzugung der Neubauplanung befürchten und eine ausreichende Berücksichtigung des Baubestandes unterlassen sehen.

Natürlich stehen wir als Eigentümergemeinschaft auf Wunsch gerne zum Austausch von Argumenten bereit, so wir den als unmittelbare betroffene Nachbarn darum gebeten werden.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 Anlass und Ziele der Planung:

Die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ steht bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Stadtentwicklung. So wurde u.a. bereits im Jahr 2003/4 über eine Bebauung der Fläche in den einschlägigen Gremien diskutiert. Als Ergebnis der Diskussion wurde die neue Kanaltrasse für Abwasser so über das Grundstück geführt, dass auch weiterhin eine Bebauung der Fläche möglich geblieben ist. Das Änderungsverfahren verfolgt das städtebauliche Ziel, den Inneren Ring städtebaulich zu fassen und den historischen Bezug zum Münstertor herzustellen (vgl. Begründung). Welcher private Investor letztendlich diese Aufgabe umsetzt, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Zu 4.1 Lage im Stadtgebiet / Prägung

Die Stadt Rheine ist bemüht, generell das Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Hierzu wird auch auf planungsrechtliche Möglichkeiten zurückgegriffen. So wird in weiten Teilen der Innenstadt, die als Kerngebiete ausgewiesen sind, das gem. BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Wohnen durch textliche Festsetzungen oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich als zulässig erklärt. Für das Grundstück des Boten Veit wurde auf diese Festsetzungsmöglichkeit verzichtet, da diese Fläche durch Emissionen so stark belastet ist, dass ein gesundes Wohnen nicht möglich ist. Hier ist zum einen die Verkehrsbelastung durch den Kardinal-Galen-Ring zu nennen, zum anderen aber auch auf das Parkhaus „Zentrum“ zu verweisen. Dieses Parkhaus wird im Tag- und Nachtbetrieb genutzt, zusätzlich liegen die Erschließungsrampen direkt angrenzend an das Neubauvorhaben auf dem Grundstück Bote Veit. In Absprache mit dem Lärmgutachter wird deshalb an dieser Stelle das Wohnen generell ausgeschlossen.

Zu 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Die Betrachtung des Umfeldes – aus städtebaulicher Sicht – geht in die Änderungsplanung ein. Ausgehend von der Prämisse, dass der innere Ring baulich gefasst werden soll, wird die geplante Bebauung des angesprochenen Grundstücks zwischen dem vorhandenen Parkhaus und den entlang der Münsterstraße vorhandenen Gebäuden vermitteln. Insbesondere die projektierte Geschossigkeit wird hierzu beitragen. Die Bedeutung der Freifläche als innerstädtische Grünfläche wird dieser städtebaulichen Aufgabe untergeordnet, zumal die Fläche aufgrund ihrer Lage am Kardinal-Galen-Ring und im Bereich des Parkhauses so stark von Emissionen betroffen ist, dass sie nicht zum Verweilen oder zu einem längerem Aufenthalt einlädt.

Zu 4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der Immissionsbelastung und der geringen Flächengröße ist die Aussage richtig, dass sich auf dem Areal keine wertvolle – im ökologischen Sinn – Fauna und Flora entwickelt hat bzw. kann. Bezüglich des vorhandenen Großgrüns auf der Fläche findet sich unter Punkt 6 der Begründung die Aussage, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Bäume zwar planungsrechtlich nicht gesichert werden, sie jedoch den Regelungen der Baumschutzsatzung unterliegen. Damit ist sichergestellt, dass – bei einer Beseitigung der Bäume – Ersatzmaßnahmen zwingend durchzuführen sind. Genauere Angaben sind zum gegenwärtigen Zeit-

punkt nicht möglich, da noch nicht exakt feststeht, welche Bäume tatsächlich beseitigt werden. Hier wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung auf die Einhaltung der Vorgaben der Baumschutzsatzung geachtet. Zusätzlich befasst sich der zuständige Fachausschuss (Bauausschuss) mit der Problematik.

Bezüglich des angesprochenen Rückschnitts eines Baumes in Änderungsbereich ist anzumerken, dass der großkronige Silberahorn an der Ecke Kolpingstraße/Am Münstertor bereits seit etwa drei Jahren stark zunehmende Auflichtungen und Vitalitätseinbußen aufwies. Nach dem Blattaustrieb in diesem Frühjahr (2011) waren nur noch max. 50 % der Krone belaubt. Insbesondere die nordseitigen Kronenteile waren stark degeneriert und teilweise völlig kahl und abgestorben. Bei Arbeiten an der Pflasterfläche unter der Baumkrone war festzustellen, dass das oberflächennahe Wurzelwerk zu großen Teilen abgestorben und durch Holzfäulen bereits stark zersetzt war.

Um Verkehrsgefährdungen durch ggf. abbrechende Totholzäste zu vermeiden, wurde die Krone des stark geschädigten Ahorn im Juni 2011 durch die Baumpflegeabteilung der Technischen Betriebe Rheine stark eingekürzt und die abgestorbenen Kronenteile entnommen.

Die Kronenkappung war also ausschließlich aus Verkehrssicherungsgründen notwendig.

Als Ursache für die an dem Ahorn eingetretenen Schäden, kommen aus Sicht der Fachabteilung umfangreiche Bodenverdichtungen und starke Druckbelastungen auf das Wurzelwerk in Betracht, die vor einigen Jahren mit dem Bau und Betrieb einer provisorischen Busspur über diese Grünfläche während der damaligen Kanalbaumaßnahmen am Kardinal-Galen-Ring, entstanden sind. Dabei wurde offensichtlich das empfindliche, oberflächennahe Wurzelwerk des Ahorn stark beschädigt. Es besteht somit kein Zusammenhang zwischen der Kronenkappung und der Planungen zur Bebauung des Grundstücks.

Zu 4.5 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der neu verlegten Kanaltrassen ist anzumerken, dass von einer gleichen Lebensdauer für das Bauwerk und die Kanäle ausgegangen werden. Darüber hinaus wird das Gebäude so ausgeführt, dass ein ungehinderter Zugang zu den Schächten für Unterhaltungsmaßnahmen bestehen bleibt. Die entsprechenden Regelungen werden in den Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem möglichen Investor aufgenommen. Die Allgemeinheit wird dadurch insgesamt nicht belastet.

Zu 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bezug zu den genannten Villen wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung erläutert. Die direkte Übernahme – etwa des Grundrisses – ist mit Rücksicht auf den Standort des Boten Veits nicht möglich. Hinsichtlich der Gebäudehöhe lässt sich jedoch ein direkter Bezug herstellen. Die „Rote Villa“ mit Sockelbereich und drei Vollgeschossen mit einer überhöhten Raumhöhe entspricht in etwa der Höhe des auf dem Grundstück Bote Veit durch die Festsetzungen projektierten Gebäudes. Bei den Vorgaben für die Bebauung des betreffenden Grundstücks ist aber auch das Parkhaus als städtebauliche Dominante im Umfeld zu berücksichtigen. Es wird deshalb auf ein Flachdach als Dachform zurückgegriffen. Wie bereits erwähnt, nimmt die Festsetzung der überbaubaren Fläche Rücksicht auf den Boten Veit. Damit wird die Aufnahme der Bauflucht der vorhandenen Gebäude entlang der Münsterstraße nicht möglich.

Die Neugestaltung des Umfeldes des Boten Veits wird – nach Erarbeitung der entsprechenden Planungen – in den zuständigen Fachausschüssen vorgestellt und beraten. Diese Beratung wird in öffentlicher Sitzung erfolgen, sodass auch die geforderte Öffentlichkeitsbeteiligung sichergestellt wird.

Die genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu bestimmen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung kann hier eine eingehende Prüfung erfolgen: erst zu diesem Zeitpunkt stehen die notwendigen Angaben – tatsächliche Nutzung und exakte Flächenangaben – zur Verfügung. Generell besteht – neben dem Nachweis von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück – noch die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen zur Verfügung. Im vorliegenden Fall ist in diesem Zusammenhang auf die geringe Auslastung des Parkhauses „Zentrum“ zu verweisen, sodass insgesamt ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen wird. Hier ist auch auf das Parkraumgutachten für die gesamte Innenstadt zu verweisen, dass ein Überangebot an Stellplätzen ermittelt hat.

Zu 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Anspruch, dass das geplante Gebäude zwischen dem Parkhaus und der vorhandenen Bebauung vermitteln soll und dies mit einer viergeschossigen Bebauung möglich ist, berücksichtigt folgenden Sachverhalt: das Parkhaus stellt sich vom Bauvolumen her sehr massiv dar. Um hier durch die Neubebauung des Grundstück Bote Veit eine Baumasse entstehen zu lassen, die im direkten Umfeld dieses Baukörpers städtebaulich-architektonisch bestehen kann, ist eine drei- bis viergeschossige Bauweise erforderlich. Diese Vorgabe beinhaltet nimmt der Änderungsentwurf auf. Dabei spielt – neben der Gebäudehöhe – auch die Anzahl der Geschosse eine entscheidende Rolle, da für den Betrachter nicht die reine Gebäudehöhe entscheidend für die Wirkung eines Gebäudes ist, sondern hier die Zahl der Geschosse wahrgenommen wird.

Zu 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nimmt Bezug auf die dargestellte Solitärstellung des Gebäudes. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit allseitigem Grenzabstand zu errichten, wobei sich der Grenzabstand aus der Gebäudehöhe errechnet bzw. ggf. durch die Festsetzungen von Baulinien bestimmt wird. Die vorgeschlagene Ausbildung des Fußweges „Am Münstertor“ im Änderungsbereich als „Gasse“ berücksichtigt die durch Inhalte des Bebauungsplan Nr. 10 gesicherte Bebauung des Grundstücks Münsterstraße 40: Dieser Bauleitplan sichert eine direkte Bebauung komplett entlang des Fußweges. Diese Bebauung wird ebenfalls durch eine Baulinie gesichert, sodass – nach Realisierung der Bebauung des Grundstücks Bote Veit und der Umsetzung der planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 für die Fußwegeverbindung „Am Münstertor“ eine gassenähnliche Situation entstehen kann, da die verbleibende Breite zwischen den Gebäuden ca. 5,00 m betragen würde. Der angesprochene Höhenunterschied zwischen Münstertor und Kolpingstraße resultiert auf der Absicherung einer rückwärtigen Zufahrt zum Grundstück Münsterstraße 40. Diese Zuwegung wird gegenwärtig nicht genutzt (die entsprechende Öffnung in der Mauer an der Grundstücksgrenze ist auf der privaten Seite vollständig zugewachsen), im Rahmen einer möglichen Bebauung dieses Grundstücksteils könnten sich aber Änderungen ergeben, bei Aufgabe der Zufahrt an

dieser Stelle könnte auch der angesprochene Höhenversprung stadtbildverträglicher gestaltet werden.

Festsetzung der Baulinie

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen für eine Bebauung des Grundstücks Münsterstraße 40 entlang des Fußweges „Am Münstertor“ – gesichert durch eine Baulinie – ergibt sich ein Mindestabstand von 5,00 m, der dem notwendigen Abstand zur Vermeidung von Brandüberschlägen entspricht. Bei der Beurteilung des sich ergebenden Abstandes sind die innerstädtische Lage und die Kerngebietsfestsetzung für beide betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen. Die Ausbildung von engen Gebäudeabständen ist innerstädtisch an mehreren Stellen abzulesen, etwa im Bereich Katthagen, Butterstraße oder auch in Teilen an der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bebauung der Münstermauer. Eine hochverdichtete Bebauung mit engen Gebäudeabständen entspricht der Eigenart der Innenstadt von Rheine. Es ist deshalb aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, an entsprechenden Stellen, auf dieses Muster zurückzugreifen. Im vorliegenden Fall bietet es sich deshalb an, weil es sich beim „Münstertor“ um eine rein fußläufige Verbindung handelt, es besteht keine Notwendigkeit aus verkehrstechnischen Gründen eine breitere Verkehrsfläche zu sichern. Wie z.B. die Bebauung im Eckbereich Katthagen/Emsstraße zeigt, sind auch bei sehr geringen Abständen zwischen Gebäuden die notwendigen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gegeben, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bebauung auf dem Grundstück Bote Veit maximal eine Länge von 22,00 m aufweisen wird und für das Grundstück Münsterstraße 40 nach wie vor an drei Seiten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten bestehen. Im innerstädtischen Bereich verfügt die Mehrzahl der Grundstücke nur über zwei Seiten mit Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit (alle Grundstücke, die aufgrund einer festgesetzten geschlossenen Bebauung innerhalb von Blockzeilen liegen).

Die gewählte Lage des Baukörpers auf dem Grundstück Bote Veit soll vermittelnd wirken zwischen dem Parkhaus „Zentrum“ und der Bebauung entlang der Münsterstraße. Unter Berücksichtigung des Standortes des Boten Veit ergibt sich die zum Kreuzungsbereich geschwungene Form die sowohl von der vorhandenen Gebäudekante der Bebauung der Münsterstraße als auch vom der Gebäudekante des Parkhauses entlang des Kardinal-Galen-Ringes zurückspringt. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt hierüber – auch unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschosse – die Vermittlung zwischen den genannten Baustrukturen.

Zu Erschließung und Verkehr

Es wird festgestellt, dass in der Begründung unter Punkt 5.4 auf die angesprochene Wegeverbindung eingegangen wird. Es wird u.a. aufgeführt, dass durch Aufgabe/Verlagerung der Wegeverbindung über das zu veräußernde Grundstück die Notwendigkeit für die Stadt Rheine entfällt, eine wenig genutzte Verkehrsfläche zu unterhalten und zu reinigen. Damit ist der angesprochene Sachverhalt aus Sicht der Stadt Rheine geklärt.

Zu 7. Kosten der Planung

Die angesprochenen Kosten – insbesondere die Umgestaltung des Umfeldes des Boten Veit – stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Grund einer bisher fehlenden Detailplanung noch nicht fest. Diese Detailplanung ist aber auch nicht Gegenstand oder eine Voraussetzung für das 20. Änderungsverfahren. Vielmehr wird diese Detailplanung erst erstellt, wenn das Änderungsverfahren zu einem

Abschluss gebracht worden ist um Personal- und Sachkosten nicht für Aufgaben zu binden, die auf Grund des fehlenden Planungsrechtes nicht erforderlich werden.

Zu 8. Umsetzung und Realisierung

Wie bereits Zu 1) dargelegt, ist die Bebauung des Grundstücks Bote Veit bereits seit mehreren Jahren ein Thema für die Stadtplanung. Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Bereiches „Im Coesfeld“ bietet sich hier, wie bereits in der Begründung zur Änderung ausgeführt, die Möglichkeit, mit der Neubebauung auf der Ostseite der Münsterstraße im Rahmen der „Ems-Galerie“ einen historischen Bezug zum „Münstertor“ herzustellen. Es wird deutlich, dass städtebauliche und stadtgestalterische Gründe Auslöser für die 20. Änderung des Bebauungsplanes waren. Die Ausführungen zur Planrealisierung sollen nur darstellen, dass auch die Umsetzung des Vorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert angesehen werden kann, da ein Investor bereit steht. Diese Information stellt jedoch nicht den Grund für das Änderungsverfahren dar.

Zusammenfassung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender der Änderung kritisch gegenüberstehen. Die Abwägung zu den einzelnen vorgetragenen Punkten macht jedoch deutlich, dass die Interessen der Einwender in die Planung eingeflossen sind.

1.3 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 17. Oktober 2011, 8:46 Uhr

Inhalt:

„hiermit zeige ich dem Grunde nach gegen die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g der Stadt Rheine - Kennwort: Westliche Innenstadt unter Hinweis auf § 215 BauGB und § 7 GO NW

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,*
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und*
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, an.*

Weiterhin zeige ich an, dass ein Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich ist.

Soweit die Anzeige eine unzuständige Stelle betrifft oder weitere Ausführungen bedarf, bitte ich um entsprechende Weiterleitung und Mitteilung.“

Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass grundsätzlich die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften bezogen auf § 214 BauGB – erst nach Abschluss des Verfahrens/Veröffentlichung der

Bebauungsplanänderung vorgetragen werden können. Zusätzlich müsste der Sachverhalt, auf den entsprechende Anträge gestützt werden schriftlich dargelegt werden. Weil der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g noch aussteht und weil zudem keine Sachverhalt für die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgetragen wird, ist die Anregung gegenseitig standlos. Der Einwohner ist bereits schriftlich über diesen Sachverhalt informiert worden.

1.4 Anlieger XXX der Hansaallee X, 48429 Rheine;

E-Mail vom 2. November 2011, 18:25 Uhr

Inhalt:

„wie schon in meiner Stellungnahme zur Änderung Westliche Innenstadt ("Emsgalerie") mitgeteilt halte ich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum geplanten neuen Einkaufszentrum im öffentlichen Interesse für unbedingt notwendig. Da andere Standorte nach meinem bisherigem Kenntnisstand wohl bisher ausscheiden, sollte diese (Bushaltestelle) im Bereich hinter dem Boten Veit am Kardinal - Galen - Ring vorgesehen werden. Damit kann sichergestellt werden das Bürger mit bepackten Taschen etc. schnellst möglich öffentliche Verkehrsmittel erreichen und dadurch unsere Verkehrsbelastung in der Innenstadt reduzieren, das Klima schonen und unseren Busen eine größere Auslastung geben. Zur weiteren Stellungnahmen gerne bereit. Bitte leiten Sie diese Informationen auch an alle weiteren zuständigen Stellen weiter“.

Abwägungsempfehlung:

Aufbauend auf den Anregungen zur Ems-Galerie ist zwischenzeitlich hat zwischenzeitlich eine fachliche Prüfung des Wunsches nach einer weiteren Bushaltestelle im Umfeld der geplanten Ems-Galerie stattgefunden. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring und der geringen zur Verfügung stehenden Fläche ist im entsprechenden Abschnitt keine weitere Bushaltestelle möglich. Es ist somit auf die räumliche Nähe zum zentralen Busbahnhof bzw. Haltestellen im Bereich der südlichen Münsterstraße zu verweisen.

1.5 AnliegerXXX der Hansaallee X, 48429 Rheine;

E-Mail vom 5. November 2011, 20:44 Uhr

Inhalt:

„wie wichtig gerade kleine grüne Oasen in der Innenstadt sind erfahre ich zurzeit an den zahlreichen Reaktionen zur geplanten Bebauung des "Bote Veit" Grundstücks. Vor allem die Altenheimbewohner schätzen den parkähnlichen Platz und "gehen wenigstens einmal täglich dort vorbei und sitzen auch mal auf der dortigen Bank" (Zitat Frau XXX Stadtteilbeirat Innenstadt Hörstkamp). Viele Gegenstimmen werden zur Bebauung laut. Bitten um Stellungnahme aus Ihrem Kreis zu dem Thema auf unsere nächsten Stadtteilbeirats am 24.11.2011 Ort wird noch bekanntgegeben.“

Abwägungsempfehlung:

Gegenwärtig hat die Freifläche keine große Aufenthaltsqualität. Lediglich drei Bänke entlang der Münsterstraße bieten die Möglichkeit, auf der Fläche zu verweilen. Im Rahmen der Neugestaltung des Umfeldes des Boten Veit werden Möglichkeiten untersucht, auch weiterhin in diesem Bereich Bänke aufzustellen um ein Verweilen zu Beginn der Innenstadt/Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes zu sichern.

1.6 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 9. November 2011. Oktober, 8:24 Uhr

Inhalt:

„1.) Die amtliche Bekanntmachung bringt einen Beteiligungszeitraum vom 14. Oktober bis zum 14. November 2011 zum Ausdruck.

2.) Nunmehr steht hier angeführt, dass eine Beteiligung in der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 möglich ist.

3.) Somit entsprechen diese Angaben nicht der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage.

4.) Weiterhin enthält die amtliche Bekanntmachung einen Änderungsbereich der nicht mit den textlichen Ausführungen übereinstimmt.

5.) Ich stelle somit eine fehlerhafte amtliche Bekanntmachung nach dem BauGB fest.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass am 30. September 2011 sowohl für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Kennwort: „Ems-Galerie“ als auch für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ die Veröffentlichung bezüglich der Beschlüsse und der Durchführung der Offenlage der Bauleitplanverfahren erfolgte. Dabei wurde versehentlich für beide Verfahren der Lageplan für die „Ems-Galerie“ verwendet. Die Veröffentlichung für die Ems-Galerie erfolgte der vorgeschriebenen Form. Die Veröffentlichung zur Bebauungsplan Nr. 10 g verwendete den falschen Lageplan.

Die Verwendung des falschen Lageplanes wurde für diesen Bauleitplan durch eine Veröffentlichung am 1. Oktober 2011 mit dem zugehörigen Lageplan korrigiert. Dabei wurden zusätzlich für dieses Änderungsverfahren die Termine verschoben, um die vorgeschriebene Frist zwischen Veröffentlichung und Start der Offenlage einhalten zu können.

Damit ist insgesamt für beide Bauleitplanverfahren eine ordnungsgemäße Veröffentlichung zur Offenlage der Pläne erfolgt.

1.7 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:15 Uhr

Inhalt:

„1.) Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine auf die Erhebung von verwaltungs-internen Planungskosten verzichtet, obwohl es seit dem Jahr 2008 eine entsprechende Verpflichtung in der Stadt Rheine gibt und die Planung überwiegend aus Gründen vorgenommen wird, denn ohne diese Änderung ist keine Zulässigkeit, mangels Erschließungsalternativen, der projektierten Ems-Galerie gegeben.

2.) Dieser Sachzusammenhang wird auch in der Verwaltungsvorlage zur 20. Änderung dargestellt.

3.) Bemerkenswert ist dabei, dass die Stadt Rheine, trotz entsprechender Tagesordnung, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht fortgeführt hat.

4.) Die Gründe sind darin zu sehen, dass durch das Städtebauministerium ein kommunalaufsichtliches Verfahren eingeleitet wurde.

5.) Fraglich ist daher, ob in der kommenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30. November 2011 eine Beratung und Beschlussfassung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie erfolgen wird oder die Vorlage auch bis zu diesem Zeitpunkt nicht erstellt werden kann.

6.) Dieser Sachverhalt ist aber maßgeblich für die in Rede stehende 20. Änderung des Bebauungsplanes Bote Veit, weil wie eingangs angeführt und in der Verwaltungsvorlage ausgeführt, ein unmittelbarer Zusammenhang besteht.

7.) Insofern handelt es sich um Parallelverfahren im Sinne des Bau Gesetzbuches.

8.) Folglich müsste die in Rede stehende Änderung mittels der 13. Änderung der parallelen Bebauungsplanes vollzogen werden und nicht durch eine separate 20. Änderung des Bebauungsplanes.

9.) Folglich ist festzustellen, dass die Grundlagen des Parallelverfahrens, durch diese erforderliche Änderung entfallen sind.

10.) Demnach darf die Rechtswidrigkeit der 20. Änderung des Bebauungsplanes festgestellt werden.

11.) Das Verfahren ist zu beenden und die angesprochenen Verfahren in der Gestalt durchzuführen, die ein Parallelverfahren einfordern.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3) Die Erhebung von Planungskosten erfolgt nach der entsprechenden Richtlinie des Rates der Stadt Rheine. Dabei werden bei Vorhaben, bei denen das Allgemeinwohl-Interesse überwiegt, keine Planungskosten erhoben. Im vorliegenden Fall steht die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ im Vordergrund, die bereits seit mehreren Jahren als städtebaulich-funktionale allgemeine Aufgabe der Stadtentwicklung und Stadtplanung im Gespräch ist. Es wird deshalb – da das öffentlichen Interesse zur Bebauung des Grundstücks eindeutig die erste Präferenz genießt – auf die Erhebung von Planungskosten verzichtet.

Die Darstellung, dass ohne die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g keine Erschließung für die Ems-Galerie möglich ist, ist falsch. Auch der Hinweis auf diese Darstellung in der Verwaltungsvorlage zur 20-. Änderung entspricht nicht den Tatsachen. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h werden die Voraussetzungen zur Erschließung der Ems-Galerie planungsrechtlich vorbereitet durch Aufweitung der Münsterstraße für die notwendigen Fahrspuren.

Zu 3-5) Maßgeblich für die Verschiebung der Vorlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes war u.a. die Vielzahl der zu bearbeitenden Anregungen (so hat der Einwender selbst 40 Anregungen zu diesem Verfahren vorgetragen). Das angesprochene kommunalaufsichtliche Verfahren, das ebenfalls vom Einwender angestoßen worden ist, ist nicht der Grund für die Absetzung. Wie unter 1-3) dargestellt, besteht kein rechtlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den genannten Bauleitplanverfahren 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g. Alle drei Verfahren werden dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 7. Dezember 2011 zur Beratung vorgelegt.

Zu 6-11) Es wird festgestellt, dass die Verwaltung durch Beschluss am 23. März beauftragt worden ist, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h weiter zu bearbeiten und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Eine Vorgabe, diese Verfahren parallel laufen zu lassen, wurde nicht beschlossen. Am 28. September erfolgte der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zum Start des 20. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 10 g. Auch hier erfolgte keine Vorgabe bezüglich eines Parallelverfahrens. Alle genannten Verfahren werden somit entsprechend den Vorgaben des Fachausschusses durchgeführt, die angedeutete Rechtswidrigkeit ist nicht ablesbar und damit auch nicht die Notwendigkeit, das Verfahren zu beenden.

1.8 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:29 Uhr

Inhalt:

„1.) Der schalltechnische Bericht berücksichtigt die aktuelle Verkehrssituation, die aktuelle Bebauung im Umfeld sowie und eine viergeschossige Bebauung der projizierten gegenwärtigen Grünfläche.

2.) Für die Ostseite der Münsterstraße sollen gegenwärtig im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Ems-Galerie geschaffen werden. Jedoch wurde am 16. November 2011 die weitere Beratung und Beschlussfassung ausgesetzt, weil ein kommunalaufsichtliches durch das Städtebauministerium in Zuständigkeit der Bezirksregierung Münster anhängig ist.

3.) Die Vorlage wurde daher nicht veröffentlicht.

4.) Ob eine Offenlage der Vorlage am 30. November 2011 erfolgen ist fraglich.

5.) Aufgrund der Komplexität wurde bereits eine Sondersitzung im Dezember 2011 terminiert.

6.) Die Ems-Galerie soll u. a. ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche, das ergänzt wird um gastronomische Einrichtungen, Büros und Wohnungen umfassen.

7.) Für dieses Verfahren wurde am 30. September 2011 eine amtliche Bekanntmachung zur Offenlage veröffentlicht.

8.) Diese Planung hat bereits zum gegenwärtig Zeitpunkt erhebliche formelle Mängel aufzuweisen.

9.) Weiterhin ist es fraglich, ob die Planung materiell rechtlich zulässig ist.

10.) Im Rahmen dieses Verfahrens wird jedoch eine neue Bebauung und eine neue Verkehrsführung aufgezeigt.

11.) Festzustellen ist somit, dass der erstellte schalltechnische Bericht für die projektierte Bebauung des Bote Veit Grundstückes auf Annahmen beruht, die sich in einem Veränderungsprozess befinden und nicht aufgenommen worden sind.

12.) Insofern kann das vorliegende schalltechnische Gutachten nur Anwendung finden, wenn weder die Verkehrsführung der Münsterstraße noch die Bebauung im Bereich der Hohen Lucht, Münsterstraße und Im Coesfeld verändert wird.

13.) Um die Auswirkungen der übrigen städtebaulichen Veränderungen berücksichtigen zu können, bedarf es somit eines ergänzenden schalltechnischen Gutachtens.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-13) Zum kommunalaufsichtlichen Verfahren vgl. Punkt 1.7 Zu 3-5)

Es wird festgestellt, dass für die Darstellungen, dass die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erhebliche formelle Mängel aufweist und die Planung materiell rechtlich nicht zulässig ist, keine detaillierte Begründung vorgelegt wird. Wie bisher auf die Vielzahl der Einwendungen des Anliegers der Sacharowstraße darge-

legt, ergeben sich aus seinen Anregungen insgesamt keine entsprechenden Hinweise.

Die in Frage stehenden Bauleitplanverfahren – Flächennutzungsplanänderung zur Ems-Galerie, Änderungen der Bebauungspläne Nr. 10 h und 10 g – werden weitergeführt, die entsprechenden Gutachten berücksichtigen die jeweiligen Vorgaben und sind deshalb auch nicht anzupassen oder zu ergänzen.

1.9 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:36 Uhr

Inhalt:

„1.) Die projektierte 20. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g bezieht sich auf das sog. Bote Veit Grundstück im Eckbereich Münsterstraße/ Kardinal-Galen-Ring und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB vorgenommen werden.

2.) Ein vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB ist aber nur zulässig, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

3.) Das Plangebiet selbst stellt sich als Grünfläche dar, die mit unterschiedlichen Bäumen bestanden ist.

4.) In der Anlage 1 Liste für UVP-pflichtige Vorhaben ist der Bau eines Einkaufszentrums aufgeführt.

5.) Die projektierte Änderung steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bau der Ems-Galerie in Verbindung (Eigentümer und Nutzer im Bereich der Münsterstraße veräußern Flächen nur, wenn gleichzeitig eine Bebauung der Fläche des Boten Veit ermöglicht wird).

6.) Weiterhin ist festzustellen, da das Plangebiet selbst sich als Grünfläche darstellt, die mit unterschiedlichen Bäumen bestanden ist, sind zudem Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Bai BG genannten Schutzgüter vorhanden.

7.) Insofern ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeits-Prüfung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben.

8.) Ferner darf aufgezeigt werden, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung als wichtiges Instruments der Umweltvorsorge bei fast allen größeren Infrastruktur-Projekten erforderlich ist.

9.) Ziel der UVP ist eine Überprüfung und ggf. Optimierung des Vorhabens aus Umweltsicht - konkret werden dabei die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter bewertet.

10.) Insbesondere die Ermittlung der umweltverträglichsten Variante bzw. des umweltverträglichsten Standortes spielt häufig eine große Rolle.

11.) Insofern leistet dieses Instrument bei vielen Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Entscheidungsfindung.

12.) Demnach ist eine UVP auch zwingend erforderlich, wenn Sachgüter und kulturelle Erbe, wie im gegebenen Fall, in die Betrachtung der Wechselwirkungen einzubeziehen sind.

13.) Mitte 2001 wurde die „Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ (= SUP-Richtlinie) von der EU verabschiedet .

14.) Gemäß Art. 3 dieser Richtlinie sind alle Pläne und Programme einer Umweltprüfung zu unterziehen, die u. a. einen Rahmen für die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben / Projekten setzen.

14.) Auch diese Sachlage ist im vorliegenden Fall gegeben, weil eine Zulässigkeit der Ems-Galerie nur gegeben ist, wenn die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

15.) Diese verkehrliche Erschließung soll durch die Bebauung des Grundstücks Bote Veit erreicht werden.

16.) Weiterhin ist anzuführen, dass bei vielen Vorhaben ist die UVP-Pflicht nicht ohne weiteres aus dem Gesetz abzuleiten, sondern im Rahmen einer (allgemeinen oder standortbezogenen) Einzelfallprüfung (EFP) ermittelt werden muss.

17.) Bei der Durchführung der EFP sind die Kriterien der Anl. 2 (L)UVPG „Merkmale des Vorhabens“, „Standort des Vorhabens“ sowie „Merkmale der möglichen Auswirkungen“ zugrunde zu legen.

18.) Bereits im Jahr 2000 wurde eine Pilotstudie zur Einzelfallprüfung erarbeitet.

19.) Diese erforderliche EFP ist bei der in Rede stehenden Änderung nicht erfolgt und unterlassen worden.

20.) Wäre die EFP beachtet worden, wäre das Ergebnis eine zwingende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gewesen.

21.) Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Faktoren ist somit eine Änderung im vereinfachten Verfahren nicht zulässig.

22.) Die 20. Änderung des Bebauungsplanes 10 g Westliche Innenstadt ist damit rechtswidrig und nicht zulässig.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4-22) Wie unter Punkt 1.1 ausführlich dargelegt, besteht kein rechtlicher Zusammenhang zwischen den Planungen der Ems-Galerie und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Die Ausführungen bezüglich der Notwendigkeit einer UVP, die mit dem Bau eines Einkaufszentrums begründet wird, sind damit hier nicht anzuwenden. Für die Bauleitplanungen zur Ems-Galerie wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet, die alle genannten Inhalte umfasst. Auch die behauptete Verknüpfung beider Verfahren über die Verkehrserschließung ist nicht zutreffend: die Verkehrserschließung der Ems-Galerie erfolgt vollständig über Flächen, die im Geltungsbereich der entsprechenden Bebauungsplanänderung liegen (13. Änderung Nr. 10 h).

Die Änderung für das Grundstück „Bote Veit“ ist damit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig, Anhaltspunkte für eine mögliche Rechtswidrigkeit sind bisher nicht zu erkennen.

1.10 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 18. November 2011, 12:43 Uhr

Inhalt:

„1. Die Inhalte der 20. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine.

2.) Die mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Änderung steht im Zusammenhang mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie.

3.) Insofern hätte im anhängigen Verfahren auch dieser Bereich einbezogen werden müssen.

4.) Insofern das Verfahren rechtswidrig und nicht zulässig.“

Abwägungsempfehlung:

Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders dargestellt, besteht kein rechtlicher Zusammenhang zwischen den genannten Verfahren. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgeleitet: der Flächennutzungsplan stellt das Areal als „gemischte Baufläche/Kerngebiet“ dar, diese Darstellung wird durch die Inhalte der rechtsverbindlichen Planung mit „Kerngebiet“ aufgenommen.

1.11 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 18. November 2011, 12:47 Uhr

Inhalt:

- 1.) *Das geplante Gebäude rückt im Eckbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring von der Verkehrsfläche ab.*
- 2.) *Der verbleibende Platz steht in keinem Verhältnis zum gegenwärtigen Platz und wird damit zukünftig das hier stehende Denkmal des „Bote Veit“ nicht mehr wirken lassen.*
- 3.) *Zudem ergibt sich im Rahmen der Neubaumaßnahme nordwestlich des Denkmals die Notwendigkeit, einer Neugestaltung des Denkmalumfeldes, wobei die zu gestaltenden Flächen zukünftig zum Teil in Privatbesitz sein werden.*
- 4.) *Bislang liegt kein Vertrag vor, der sichert, dass die Gestaltung des Umfeldes nur mit Zustimmung der Stadt Rheine erfolgen kann.*
- 5.) *Diese ist jedoch vor der Beschlussfassung zur 20. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass auch weiterhin, nach einer Bebauung des Grundstücks der Bote Veit wahrnehmbar sein wird. Hier wird es besonders auf die Neugestaltung der Platzsituation ankommen wird. Die angesprochene Abstimmung wird im Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Käufer geregelt. Es ist jedoch für den Satzungsbeschluss des Änderungsverfahrens rechtlich nicht erforderlich, diese Planung zu erstellen.

1.12 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:54 Uhr

Inhalt:

- 1.) *Die Planung zeigt auf, dass nur ein Teil der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden können.*
- 2.) *Die zwischen dem projektierten Gebäude und dem vorhandenen Parkhaus ausgewiesene Stellplatzanlage entspricht somit nicht den Vorgaben der Bauordnung.*
- 3.) *Unter diesen Gesichtspunkten kann keine Baugenehmigung erteilt werden.*
- 4.) *Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass angrenzend zum Plangebiet eine Neugestaltung mit einem Shopping-Center vorgesehen ist.*
- 5.) *Auch dieser Shopping-Center weist nicht die nach der Bauordnung erforderlichen Stellplätze aus,*
- 6.) *Zudem entfallen im angrenzenden Bereich sehr viele bislang vorhandene Stellplätze.*

7.) *Der Wegfall dieser Stellplätze wird jedoch nicht kompensiert.*

8.) *Folglich droht für dieses Quartier ein Verkehrsproblem, wie im Bereich der Mathias-Spitals.*

8.) *Insofern ist eine Zulässigkeit der Bebauung nur gegeben, wenn auch die damit verbundene Stellplatzpflicht nachgewiesen auf dem Areal nachgewiesen.*

9.) *Eine Ablösung von Stellplätzen führt zu keiner Problemlösung.“*

Abwägungsempfehlung:

Die genaue Anzahl der für die Ems-Galerie und für die Bebauung des Grundstücks Bote Veit erforderlichen Stellplätze wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung ermittelt. Dabei kann – neben der Bestimmung über die Vorgaben der BauNVO – auch ein spezielles Parkraumgutachten als Beurteilungskriterium herangezogen werden. Im Rahmen eines solchen Gutachtens besteht die Möglichkeit, bereits vorhandene Parkplätze in der Umgebung – z.B. das Parkhaus Zentrum – und die gute Erreichbarkeit der Galerie bzw. des Grundstück „Bote Veit“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Diese Beurteilungsmöglichkeit bietet sich vor dem Hintergrund an, dass das bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine eine Überversorgung darstellt. Die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen wird somit im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung gesichert.

Bei den überplanten Stellplätzen im Bereich Im Coesfeld handelt es sich um Stellplätze die weitgehend den zurzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen zugeordnet sind. Da mit der Realisierung der Ems-Galerie diese zurzeit vorhandenen Nutzungen aufgegeben werden, ergibt sich hieraus nicht der angesprochene Parkraumsuchverkehr, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das genannte Defizit von Stellplätzen nicht entstehen wird, weil durch die Planung einer Stellplatzanlage mit ca. 420 Stellplätzen innerhalb der Ems-Galerie weiterer Parkraum geschaffen wird.

Auf Grund der dargestellten Situation wird es auch zukünftig eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in der in Frage stehenden Verkehrszelle geben. Hier ist abschließend auch noch auf die geringe Auslastungsquote des Parkhauses „Zentrum“ hingewiesen.

1.13 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine; E-Mail vom 18. November 2011, 12:57 Uhr

Inhalt:

„1.) Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring/B 65 und der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-

Ring/Münsterstraße ist eine direkte Anfahrt mit Kraftfahrzeugen vom Inneren Ring bzw. der Münsterstraße aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.

2.) Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit soll deshalb sowohl entlang des Kardinal-Galen-Ringes als auch der Münsterstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden.

3.) Das Areal ist somit nur über die Kolpingstraße, die Münstermauer und die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring angebunden.

4.) Die damit verbundene verkehrliche Belastung für die Kolpingstraße, Münstermauer, Münsterstraße und den Kardinal-Galen-Ring muss in einem Verkehrsgutachten untersucht werden.

5.) Ein Verkehrsgutachten liegt aber nicht vor.

6.) Die 20. Änderung des Bebauungsplanes ist ohne ein schlüssiges Verkehrsgutachten rechtswidrig.

7.) Auch das Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie hat diese Sachlage nicht berücksichtigt.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung zur Ems-Galerie im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch die vorhandene Verkehrsbelastung des Straßenzuges Kolpingstraße/Münsterstraße eingeflossen ist. In der angesprochenen Verkehrszelle ist das Parkhaus Zentrum die eindeutig bedeutendste verkehrserzeugende Einrichtung. Der in Verhältnis hierzu äußerst geringe zusätzliche Verkehr für die Neubebauung des Grundstücks Bote Veit (nach der vorliegenden Vorplanung ca. 17 Stellplätze zu 400 Stellplätzen im Parkhaus Zentrum) ist bei der Betrachtung der Verkehrsströme insgesamt zu vernachlässigen.

Es wird somit deutlich, dass eine separate Verkehrsuntersuchung für die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ nicht erforderlich ist und deshalb das Änderungsverfahren weiter geführt werden kann.

1.14 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 18. November 2011, 20:54 Uhr

Inhalt:

„1.) Es wird festgestellt, dass für die Erschließung der Ems-Galerie eine separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück Bote Veit geplant war.

2.) Nunmehr ist eine Erschließung der Ems-Galerie über die Münsterstraße vorgesehen.

3.) Dafür ist der Gebäudebestand in dem auch der Zahnart XXX seine Praxis abzuräumen.

4.) Herr XXX ist als Eigentümer aber nur zu einem Umzug bereit, wenn eine Bebauung auf dem Grundstück Bote Veit ermöglicht wird.

5.) Insofern stand zu Beginn des Planverfahrens Ems-Galerie als auch in Bezug auf die weitere Realisierung dieser Bebauungsplanänderung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Projekt Ems-Galerie.

6.) Für die Ems-Galerie ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

7.) Insofern ist hätte auch die in Rede stehende 20. Änderung des Bebauungsplanes Bote Veit bereits seit Beginn Bestandteil der 13. Änderung des Bebauungsplanes sein müssen.

8.) Unzweifelhaft ist von einem Gesamtvorhaben zu sprechen, welches auch die gleichen Rechtsfolgen unmittelbar erfordert.

9.) Für die 13. Änderung des Bebauungsplanes ist zwingend ein zweistufiges Verfahren vorgesehen.

10.) Folglich ist die Änderung des Grundstücks Bote Veit in einem einstufigen rechtlich nicht zulässig bzw. rechtswidrig.

11.) Ferner ist die Änderung Grundstücks Bestandteil der 13. Änderung des Bebauungsplanes und somit auch in diesem Verfahren zu vollziehen. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes als einzelnes Vorhaben ist rechtswidrig und nicht zulässig.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-8, 11) Vgl. Punkt 1.1

Zu 9-10) Es wird festgestellt, dass das 20. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – für die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich zu informieren.

In der Zeit vom 3. Oktober bis zum 18. Oktober 2011 bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. In der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 wurde die Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Start und die Daten der Beteiligungsmöglichkeiten wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wurde bereits der Forderung nach einem zweistufigen Verfahren entsprochen. Das Verfahren ist somit weder nicht zulässig noch rechtswidrig.

1.15 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 18. November 2011, 12:29 Uhr

Inhalt:

„1.) Mit dem Objekt soll eine weitere Konzentration von geschäftlichen Nutzungen innerhalb des inneren Ringes als Kernzone der Stadt Rheine gefördert werden.

2.) Insofern wird in einem nicht unwesentlichen Umfang neuer Raum für Dienstleistungen ermöglicht, obwohl es bereits innerhalb des inneren Ringes eine Vielzahl von Gebäuden gibt, die unmittelbar für Dienstleister genutzt werden könnten.

3.) Beispielsweise sei ein Gebäude an der Poststraße angeführt, welches einen städtebaulichen Missstand darstellt, aber aufgrund einer stetigen und neuen Ausweisung von Flächen für Dienstleistungen nie eine Nutzung innerhalb der Banken-Meile erfahren wird.

4.) Es könnten weitere Beispiele auf dem Thie angeführt werden, der ohnehin die unmittelbare Zusammengehörigkeit dieses Projekt mit der Ems-Galerie weitere Werfungen und Umzüge in die Ems-Galerie erfahren wird.

5.) Der neue begonnene Prozess des Rahmenplan dürfte dann noch mehr Leerstände zu verorten haben innerhalb der städtebaulichen Konzeptes.

6.) Dabei ist es fraglich, ob allein die Initiierung eines städtebaulichen Rahmenplanes zu einem Förderantrag im notwendigen Umfang führen wird, wie uns aktuell die Diskussion über den Förderantrag Soziale Stadt Dorenkamp verdeutlicht.

7.) Fakt ist, dass immer neue Flächen für Dienstleister zu weiteren Werfungen in der Innenstadt führen werden und die vorhandenen Leerstände auch weiterhin vorzufinden sein werden.“

Abwägungsempfehlung:

Der Änderung liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, den inneren Ring baulich zu fassen. Dieser Planungsidee folgte z.B. die Bebauung Media-Markt, Möbel Berning, Neubau Volksbank und - aktuell – die Planungen zur Bebauung des Parkplatzes am KÖPI. Die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ ist eine weitere Aufgabe zur Verwirklichung dieses Zieles. Zusätzlich bietet sich die Möglichkeit, das bestehende Parkhaus „Zentrum“ in die städtebauliche Struktur zu integrieren.

Aufbauend auf dieser städtebaulichen Begründung bietet die Ausweisung der Fläche als Kerngebiet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, wobei die angespro-

chene Nutzung „Dienstleistung“ nur ein Aspekt darstellt. In Bezug auf entsprechenden Leerstand von Flächen ist anzumerken, dass dieser Leerstand vielfach den heutigen Anforderungen an Büro- und Praxisflächen nicht entspricht, insbesondere fehlt es vielfach an einem behindertengerechten Zugang, die Zuschnitte sind ungeeignet oder der Einsatz moderner Bürotechnik ist nicht möglich (zu geringe Deckenhöhen für den Einsatz von Leitungstrassen für Bürokommunikation).

Die angesprochene Rahmenplanung soll u.a. Missstände wie etwa Leerstände aufzeigen und Lösungswege aufzeichnen, die etwa auch in einer Förderung des Wohnens in entsprechenden Bereichen umfassen könnte. Weder die Ems-Galerie noch die Rahmenplanung und damit verknüpft die Frage nach Fördermöglichkeiten von Umsetzungsmaßnahmen sind Gegenstand der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, sodass an dieser Stelle eine ausführlichere Auseinandersetzung nicht erforderlich ist.

1.16 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 18. November 2011, 21:18 Uhr

Inhalt:

„1.) Die 20. Änderung des Bebauungsplanes Bote Veit steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Projekt Ems-Galerie.

2.) Für beide Flächen werden über Finanzinvestoren die Mittel zur Verfügung gestellt.

3.) Die Form der Finanzierung ist gängig- auch in Rheine - wie beispielsweise das Objekt Galeria Borneplatz nachvollziehbar und anschaulich verdeutlicht. Dort haben sogar zwischenzeitlich ausländische Finanzinvestoren das Objekt übernommen. Auch an anderen Stellen in der Innenstadt von Rheine gibt es weitere Beispiele, teils auch mit negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie das Objekt am Marktplatz nachvollziehbar dokumentiert. Der Verfall eines denkmalgeschützten Objektes wirkt auf die gesamte Innenstadt von Rheine. Die Eigentümer nehmen aber keine Änderungen vor.

4.) Vor dem Hintergrund, dass bereits in der Stadt Rheine ein Überangebot von Dienstleistungsflächen besteht, Leerstände zu beklagen, Häuser in Händen von Finanzinvestoren verfallen, sollte man von einer Bebauung des Boten Veit absehen.“

Abwägungsempfehlung:

Zum Verhältnis Bauleitplanverfahren Bote Veit zur Ems-Galerie vgl. Punkt 1.1 Die angeführten Objekte – Galeria Borneplatz, Sanierung des Gebäudes Am Marktplatz – liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Die aufgezeigten Schwierigkeiten des Erhaltes von Gebäuden ist ein generelles Problem, dass nicht ursächlich mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes zusammenhängt, sondern eine generelle Erscheinung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland widerspiegelt. Es ist deshalb nicht möglich, im Rahmen der 20. Änderung

auf diese Prozesse einzuwirken. Bezüglich der städtebaulichen Notwendigkeit der Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ vgl. Punkt 1.15

1.17 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 18. November 2011, 21:22 Uhr

Inhalt:

„1.) Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring/B 65 und der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße ist eine direkte Anfahrt mit Kraftfahrzeugen vom Inneren Ring bzw. der Münsterstraße aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.

2.) Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit soll deshalb sowohl entlang des Kardinal-Galen-Ringes als auch der Münsterstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden.

3.) Das Areal ist somit nur über die Kolpingstraße, die Münstermauer und die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring angebunden.

4.) Für die Ostseite der Münsterstraße werden gegenwärtig im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Ems-Galerie geschaffen.

5.) Die Ems-Galerie soll u. a. ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche, das ergänzt wird um gastronomische Einrichtungen, Büros und Wohnungen umfassen.

6.) Für dieses Verfahren wurde am 30. September 2011 eine amtliche Bekanntmachung zur Offenlage veröffentlicht.

7.) Diese Planung hat bereits zum gegenwärtig Zeitpunkt erhebliche formelle Mängel aufzuweisen.

8.) Weiterhin ist es fraglich, ob die Planung materiell rechtlich zulässig ist.

9.) Im Rahmen dieses Verfahrens wird jedoch eine neue Verkehrsführung aufgezeigt.

10.) Bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens ist die geplante 20. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g das sog. Bote Veit Grundstück im Eckbereich Münsterstraße/ Kardinal-Galen-Ring nicht beachtet worden.

11.) Insofern bedarf es eines Verkehrsgutachtens, da schon gegenwärtig auf dem Kardinal-Galen-Ring / B65 und den in Rede stehenden Kreuzungspunkten eine sehr hohe Verkehrsbelastung vorhanden ist.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-5) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6-8) Seitens des Einwenders wird keine konkrete Begründung für die Behauptung geliefert, dass das Verfahren zur Ems-Galerie erhebliche formelle Mängel aufweist bzw. materiell rechtlich unzulässig ist. Darüber hinaus besteht kein formal-rechtlicher Zusammenhang zwischen den Bauleitplanverfahren zur Ems-Galerie und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g (vgl. Punkt 1.1), so dass an dieser Stelle keine weitere Abwägung erfolgt.

Zu 9-11) Zur Verkehrsbelastung/Notwendigkeit Verkehrsgutachten vgl. Punkt 1.13

1.18 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 11:02 Uhr

Inhalt:

1.) *Es ist festzustellen, dass sich der Bau A am 09. Juni 2011 mit der Optimierung der Lichtsignalanlagen der Stadt Rheine unter Vorlage 226 / 11 befasst hat.*

2.) *Da es in der Stadt Rheine es einen Bau A und einen Stadtentwicklungsausschuss gibt, sind diese Planungen den Fachleuten im Stadtentwicklungsausschuss bislang nicht vorgetragen wurden.*

3.) *Zum Verkehrsknotenpunkt LSA 6 an der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/ Münsterstraße führte das Büro TNS aus, dass hier eine eigene Untersuchung durch ein Planungsbüro aus Wallenhorst für die Erschließung des Emsquartiers stattgefunden habe.*

4.) *Dem Büro TNS sei diese Planung (am 09. Juni 2011) bekannt und das Büro TNS habe die Auswirkungen bei dem vorliegenden Konzept (vom 09. Juni 2011)berücksichtigt.*

5.) *Zwischenzeitlich musste jedoch die Planung vom Büro Wallenhorst neu vorgenommen werden.*

6.) *Insofern beruht die aktuelle Planung zur Optimierung der Lichtsignalanlagen der Stadt Rheine für den Verkehrsknotenpunkt LSA 6 nicht auf aktuellen Planungen.*

7.) *Ebenso berücksichtigt die angezeigte Planung nicht das projektierte Grundstück Bote Veit.*

8.) *Insofern steht die geplante Umsetzung zur Optimierung der LSA 6 an der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring im Widerspruch zum Verkehrsgutachten.*

9.) *Insofern sind zunächst die Prozesse miteinander und aufeinander abzustimmen.*

10.) Weiterhin wurde ein Förderantrag auf der Basis der Planung vom 09. Juni 2011 gestellt.

11.) Da dieser Förderantrag durch die geänderte Planung überholt ist, bedarf es einen neuen Förderantrag.

12.) Fraglich ist auch, ob dieser Förderantrag bewilligt wird und die Stadt Rheine die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt bereit stellen kann.

13.) Zumindest wurden bislang keine Mittel in den kommunalen Haushalt eingestellt.

14.) Bevor nicht die förderrechtlichen und haushaltsrechtlichen Fragen abschließend geklärt sind, gibt es somit keine gesicherte Erschließung.

15.) Folglich ist eine Änderung des Bebauungsplanes rechtlich nicht zulässig.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Lichtsignalanlage außerhalb des Geltungsbereiches der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegt. Unabhängig davon ist jedoch festzustellen, dass das angesprochene Verkehrsgutachten des Büros aus Wallenhorst sehr wohl auf die von nts geplante Optimierung der Lichtsignalanlagen eingeht: im Nachtrag zur Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ vom 7. November 2011 wird u.a. empfohlen, die Aufweitung der nördlichen Münsterstraße und die Umsetzung der gem. Planung „Lichtsignalanlagen entlang des Innenstadtringes in Rheine“ (nts, 2011) vorgesehene Reduzierung der Umlaufzeit von 100 sec auf 90 sec vorzunehmen. Es wird deutlich, dass damit die Planung der Erschließung für die Ems-Galerie, das Bote Veit Grundstück und die Optimierung der Umlaufzeiten aufeinander abgestimmt sind. Es steht deshalb auch außer Frage, dass der angesprochene Förderantrag nicht aktuell ist. Die Bereitstellung von Mitteln für die von nts vorgeschlagenen Änderungen im städtischen Haushalt und/oder durch Fördermittel ist nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren und ist deshalb unerheblich für die Beratungen über die Inhalte der Bebauungsplanänderung.

1.19 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 19. November 2011, 11:08 Uhr

Inhalt:

„1.) Es wird festgestellt, dass im Bereich Kolpingstraße / Herrenschreiberstraße (Parkfläche) eine Überbauung avisiert ist.

2.) Diese Überbauung hat erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung der Kolpingstraße / Münstermauer / Münsterstraße und dem Knotenpunkt Kardinal-Galen-Ring.

3.) Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring/B 65 und der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße ist eine direkte Anfahrt mit Kraftfahrzeugen vom Inneren Ring bzw. der Münsterstraße aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.

4.) Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit soll deshalb sowohl entlang des Kardinal-Galen-Ringes als auch der Münsterstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden.

5.) Das Areal ist somit nur über die Kolpingstraße, die Münstermauer und die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring angebunden

6.) Die Verkehrsbelastung durch die Umsetzung der Bebauung Bote Veit und der Bebauung Parkfläche Kolpingstraße / Herrenschreiber Straße sind nicht bekannt.

7.) Das Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie hat diese Betrachtung auch nicht berücksichtigt.

8.) Insgesamt ist festzustellen, dass der Knotenpunkt LSA 6 Kardinal-Galen-Ring mit den durch die Ems-Galerie, Bote Veit und Parkfläche Kolpingstraße verbundenen Bebauungen eine Überlastung erfahren wird und es kein Verkehrsgutachten mit den Gesamtauswirkungen gibt.

9.) Insofern ist ohne ein entsprechendes Verkehrsgutachten keine rechtswirksame Änderung des Bebauungsplanes möglich ist.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung zur Ems-Galerie auch die vorhandene Verkehrsbelastung des Straßenzuges Kolpingstraße/Münsterstraße eingeflossen ist. In der angesprochenen Verkehrszelle ist das Parkhaus Zentrum die eindeutig bedeutendste verkehrserzeugende Einrichtung. Der in Verhältnis hierzu äußerst geringe zusätzliche Verkehr für die Neubebauung des Grundstücks Bote Veit (nach der vorliegenden Vorplanung ca. 17 Stellplätze zu 400 Stellplätzen im Parkhaus Zentrum) ist bei der Betrachtung der Verkehrsströme insgesamt zu vernachlässigen. Bezüglich der angesprochenen Hotelbebauung im Bereich des „KÖPI“ ist festzustellen, dass für diese Bebauung die in diesem Bereich vorhandenen Stellplätze (Parkplatz im Eingangsbereich des KÖPI) weitgehend aufgegeben werden. Der entsprechende Park-Suchverkehr entfällt somit. Für diesen Hotelneubau liegt bisher noch kein Bauantrag vor, es kann deshalb weder über die Anzahl der notwendigen Stellplätze noch über deren Verortung konkrete Aussagen gemacht werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Stellplätze abgelöst werden, und die Hotelgäste auf das Parkhaus Zentrum zurückgreifen werden, dass gegenwärtig nicht voll ausgelastet ist. Es wird deutlich, dass das Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie die bestehende Situation – und soweit erforderlich auch die geplanten Veränderungen in der Verkehrszelle – vollständig abbildet. Es ist deshalb entbehrlich, ein weiteres Verkehrsgutachten zu erstellen.

1.20 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 19. November 2011, 11:24 Uhr

Inhalt:

„Es wird festgestellt, dass aufgrund der städtebaulichen Planungen Bote Veit als auch der damit verbundenen Planung Ems-Galerie die verkehrliche Situation erheblich und nachhaltig verändern wird.

Weiterhin wird aufgezeigt, dass schon heute die Verkehrsbelastung auf dem inneren Ring keine grüne Welle, sondern nur Stopp and Go ermöglicht.

Mit der Realisierung des Hotels am Köpi, der Bebauung des Bote Veit Grundstückes als auch der avisierten Ems-Galerie werden sich die Straßenzüge und Verkehrswege erheblich verändern.

Kunden des Quartier Köpi / Bote Veit bleibt nur die Anfahrt über den Bereich Herrensreiberstraße / Kardinal-Galen-Ring.

Die aufgezeigten Planungen zeigen aber, dass auf der einen Seite mehr Verkehr und weniger Parkplätze zur Verfügung stehen.

Die geplante Parkfläche im Bereich der Ems-Galerie völlig unterdimensioniert ist. Folglich ist ein erheblicher Parkraumdruck zu erwarten. Insofern wird es zu einem erheblichen Parkraumsuchverkehr kommen, dessen Auswirkungen für den Kardinal-Galen-Ring überhaupt noch nicht eingeflossen sind. Diese Wirkung wird zu einem Verlust an Attraktivität des autarken Shopping-Center Ems-Galerie führen. Fehlende Attraktivität wird zu fehlenden Umsätzen und zu Leerständen in der Ems-Galerie führen. Um diese Wirkungen zu vermeiden, bedarf es eine umfassende Untersuchung des gesamten Raumes. Von der Herrensreiberstraße bis zur Ems. Auch die avisierte Revitalisierung der Hertie Immobilie wird über die Herrensreiberstraße erhebliche Verkehre produzieren. Auch dieser Aspekt ist zu beachten, weil letztlich nur An- und Abfahrten über die beiden Signalanlagen am Kardinal-Galen-Ring für die Projekte Revitalisierung der Hertie Immobilie, Neubau eines Hotels am Köpi, Neubau auf dem Bote Veit Grundstück und Neubau der Ems-Galerie. Grundlage müssen dabei die Stellplatzrichtzahlen der Bauordnung NRW sein. Zusätzlich sind die wegfallenden Stellplätze zu kompensieren.“

Abwägungsempfehlung:

Zur Verkehrsbelastung in der Verkehrszelle vgl. Punkt 1.19

Der Behauptung, dass die geplante Stellplatzanlage völlig unterdimensioniert ist, kann nicht gefolgt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine genaue Bestimmung des Stellplatzbedarfs nicht möglich, da hierzu die konkreten Verkaufsflächen einzelner Branchen bekannt sein müssen. Die genaue Anzahl der für die Ems-Galerie erforderlichen Stellplätze wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung ermittelt. Dabei kann – neben der Bestimmung über die Vorgaben der BauNVO – auch ein spezielles Parkraumgutachten als Beurteilungskriterium herangezogen werden. Im Rahmen eines solchen Gutachtens besteht die Möglichkeit, bereits vorhandene Parkplätze in der Umgebung – z.B. das Parkhaus Zentrum – und die gute Erreichbarkeit der Galerie mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Diese Beurteilungsmöglichkeit bietet sich vor dem Hintergrund an, dass das bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine eine Überversorgung darstellt. Die Bereitstellung einer ausreichenden

Zahl von Stellplätzen wird somit im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung gesichert.

Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens bearbeiten zu können, wurde das Verkehrsaufkommen aus der Obergrenze der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente abgeleitet (vgl. Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2011, Seite 9). Das bestehende Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie berücksichtigt damit sehr die Verkehrsmenge, die sich aus den Verkaufsflächen ergibt. Das Verkehrsgutachten untersucht u.a. auch den Knotenpunkt Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung aus verkehrstechnischer Sicht möglich ist. Die Anbindung ist auch bereits mit Straßen NRW als Baulastträger des Kardinal-Galen-Ringes abgestimmt.

Die dargestellten negativen Auswirkungen für die Ems-Galerie sind deshalb nicht zu erwarten.

Es erfolgt keine konkrete Angabe, welche Stellplätze wegfallen, es kann deshalb nicht detailliert auf diese Anregung eingegangen werden. Der Einwander hat jedoch – auch in den Bauleitplanverfahren zur Ems-Galerie – mehrfach auf wegfallende Stellplätze mit genauer Ortsangabe hingewiesen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen.

1.21 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 19. November 2011, 17:24 Uhr

Inhalt:

„1.) Mit der Bebauungsplanänderung sollen neue Flächen für Dienstleistungen im inneren Bereich auf eine bislang unbebaute Fläche geschaffen werden.

2.) Feststellen ist, dass gegenwärtig im inneren Bereich der Stadt Rheine über 10.000 qm freie Flächen für eine Dienstleistungsnutzung unmittelbar anmietbar ist.

3.) Dabei handelt es sich um über 40 verschiedene Standorte im inneren Bereich mit jeweils unterschiedlichen Größen und Zuschnitte, wobei auch Teilungen und Anpassungen entsprechend den individuellen Bedürfnissen möglich sind.

4.) Insofern ist festzustellen, dass im inneren Bereich der Stadt Rheine kein Bedarf für neue zusätzliche Dienstleistungsflächen vorhanden ist.

5.) Vielmehr ist das gegenwärtige Angebot schon über lange Zeiträume in Rheine vorhanden und führt bisweilen zu großen Unmut in der Bevölkerung, weil neben der steigenden Leerstandsproblematik zunehmend der Verfall der leerstehenden Immobilien zum Stadtbild hinzu kommt.

6.) Vor diesem Hintergrund ist es ein zusätzlicher Flächenverbrauch und zudem eine der letzten Freiflächen im Innenstadtbereich nicht mit dem Zielen der Raumordnung vertretbar.

7.) Der damit verbundene Flächenverbrauch ist nicht erforderlich und entspricht auch den Klimaschutzzielen der Stadt Rheine

8.) Gerade die Stadt Rheine sollte im Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch - als Modellkommune des kommunalen Flächenmanagements in NRW - eine Vorbildfunktion einnehmen.

9.) Auch wäre vor diesem Hintergrund ein zweistufiges Änderungsverfahren rechtlich verpflichtend.

10.) Folglich ist die Bebauungsplanänderung im einstufigen Verfahren rechtswidrig und nicht zulässig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-5) Bezüglich „Flächen für Dienstleistungen“ vgl. Punkt 1.15

Zu 6-8) Das Änderungsverfahren dient der Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Damit wird tendenziell dem Verbrauch von freiem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegengewirkt. Diese Nachverdichtung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung noch zu den Klimaschutzzielen der Stadt Rheine.

Zu 9-10) Es wird festgestellt, dass das 20. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – für die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich zu informieren. In der Zeit vom 4. Oktober bis zum 18. Oktober 2011 bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. In der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 wurde die Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Start und die Daten der Beteiligungsmöglichkeiten wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde bereits der Forderung nach einem zweistufigen Verfahren entsprochen. Das Verfahren ist somit weder nicht zulässig noch rechtswidrig.

1.22 Anlieger der Münsterstraße X, Rheine;

E-Mail vom 20. November 2011, 16:50 Uhr

Inhalt:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 g Westliche Innenstadt erheben wir folgende Bedenken:

1.

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ist gem. §13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB unzulässig. Es besteht ein enger sachlicher, räumlicher

und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 h Ems-Galerie, so dass dessen Fläche nach vorbezeichneter Norm mit zu berücksichtigen ist. Allein dieser B-Plan betrifft schon eine Fläche von 29.426 qm, zuzüglich der Fläche des Planes 10 g von 1.700 qm sind also gut 31.000 qm und damit deutlich mehr, als die gesetzlich höchstzulässigen 20.000 qm, betroffen.

Der enge sachliche Zusammenhang ist evident. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 10 h betrifft sogar in der derzeitigen Version einen Teil des 10 g Gebietes. Im übrigen ist es auch ausweislich der Begründung zu Nr. 10 g alleiniger Zweck von dessen Aufstellung, dort ein Geschäftshaus errichten zu können als Ersatz für eine Praxis (Zahnärzte Dres XXX pp.), die gegenwärtig in einem Gebäude untergebracht ist, das der Emsgalerie „weichen muss“ (Münsterstr. 45), um die Münsterstr. als Zufahrtsstr. zur geplanten Emsgalerie verbreitern zu können.

2.

Im Rahmen der aktuellen Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 g wurden nachbarrechtliche Interessen nicht berücksichtigt. Das geplante Gebäude soll so aufgestellt werden, dass aus dem Weg „Am Münstertor“ eine „beidseitig eng bebaute Gasse“ wird, also nur wenige Meter von der Seitenwand des auf der anderen Seite dieses Weges befindlichen Hauses Münsterstr. 40 entfernt. In dieser Seitenwand befindet sich eine Vielzahl von Fenstern sowohl im Erdgeschoß, als auch im 1. Stock, die meist zu Räumen gehören, die keine andere Außenlichtzufuhr haben. Durch diese enge Aufstellung des Nachbarhauses und dessen Höhe von laut Plan zulässigen und auch zu bauen beabsichtigten 4 Stockwerken würden diese Räume für ihren derzeitigen Zweck als teils Wohn-, teils Geschäftsräume unbenutzbar, da dann weitgehend ohne Tageslicht.

3.

Städtebauliche Aspekte wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Das durch die Planaufstellung zulässige Gebäude passt architektonisch nicht zur umliegenden Bebauung, die, soweit sie erhalten bleiben soll, ausschließlich aus Villen aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts besteht. Dieses historische Ensemble würde zerstört.

4.

Belange des Allgemeinwohls und des Umweltschutzes blieben unberücksichtigt. Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um die einzige noch bestehende öffentliche innerstädtische Grünfläche, noch dazu mit Baumbestand. Diese Grünfläche würde zerstört. Der Baumbestand müsste entfernt werden. Ersatzbäume könnten ausschließlich in Außenbezirken angepflanzt werden, also weit entfernt vom derzeitigen Standort.

Dem stehen auch keine überwiegenden sonstigen öffentlichen oder zu berücksichtigenden privaten Interessen gegenüber. Wenn das Haus Münsterstr. 45 abgerissen wird, um die Straße verbreitern zu können, so entsteht hierdurch kein Mangel an Büroraum. Neue derartige Räume entstehen in der Emsgalerie und auch in dem an dieser Stelle zu errichtenden Ersatzbau, und zwar weit über derzeitigen Bedarf.

5.

Es erscheint äußerst ungewiss, ob die Emsgalerie überhaupt realisiert wird. Durch den Beschluss zum Abzug der Bundeswehr fallen in der Stadt über 2.000 Arbeitsplätze weg, wodurch es zu einem erheblichen Kaufkraftverlust kommen wird. Schon jetzt gibt es erheblichen Leerstand an Geschäftsraum, z.B. Karstadt. Nach Bundeswehrrabzug wird sich dieser vergrößern. Würde nichtsdestotrotz der B-Plan 10 g aufgestellt, das Grundstück bebaut und die Grünfläche dadurch zerstört werden mit all den vorgeschilderten Auswirkungen, so wäre dies auch dann nicht mehr rückgängig zu machen, wenn der Bau der Emsgalerie unterbleibt, womit zu rechnen ist.“

Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass auf Grund der Vorlage 107/11, die am 23. März 2011 im Stadtentwicklungsausschuss beraten worden ist, die Verwaltung beauftragt worden ist, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen.

Die beiden genannten Verfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h – wurden zeitlich parallel gestartet, zwischenzeitlich werden die Verfahrensschritte nicht mehr gleichzeitig durchgeführt. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird zeitlich vorgezogen. Inhaltlich ergeben sich insofern Überschneidungen, als in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Flächen aufgenommen worden sind, die als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen. Die Bebauungsplanänderung hingegen umfasst den gesamten Baublock Münsterstraße/Emsstraße/ Kettelerufer/ Hohe Lucht.

Durch die Veränderung der geplanten Erschließung für die Ems-Galerie – Aufgabe einer separaten Rechtsabbiegespur zum Kardinal-Galen-Ring über das Grundstück Bote Veit zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – kann das Grundstück „Bote Veit“ aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen werden, somit besteht kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Planungen zur „Ems-Galerie und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g.

Das zwischenzeitlich gestartete 20. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g (Bote Veit Grundstück) bereitet die Bebauung dieses Grundstückes vor, die bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtentwicklung war. Die Erschließung der durch diese Änderung vorgezeichneten Baufläche erfolgt – unabhängig von der Erschließung der Ems-Galerie über die Münsterstraße – über die Kolpingstraße.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen oder gar neu zu starten. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstückes „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen.

Zu 2) Die nachbarrechtlichen Interessen fließen in die Planung ein: Zwischen dem bestehenden Gebäude Münsterstraße 40 und der geplanten Neubebauung

auf dem Grundstück Bote Veit verbleibt auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein Mindestabstand von gegenwärtig ca. 8,00 m. Dieser Abstand ist ausreichend, um auch zukünftig die Belichtung von Räumen im Gebäude Münsterstraße 40 zu gewährleisten. (Anmerkung: der Bebauungsplan Nr. 10 h gibt für das Grundstück Münsterstraße 40 entlang des Fußweges „Am Münstertor“ eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand vor. Diese Bauweise wird durch eine Baulinie vorgezeichnet. Bei Realisierung dieser Vorgabe würde sich der Abstand auf ca. 5,00 m verringern. Dieser Abstand ist aber ebenfalls noch ausreichend, wie Beispiele aus der Innenstadt von Rheine belegen, um eine Belichtungsmöglichkeit zu geben).

Zu 3) Wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung eingehend dargestellt, nimmt die städtebauliche Figur der auf dem Grundstück geplanten Bebauung Bezug auf das städtebaulich dominante Parkhaus „Zentrum“ und vermittelt zu der Bebauung entlang der Münsterstraße. Von der Gebäudestruktur nimmt das Bau- und die Festsetzungen Bezug auf die Stadtvillen, die auf der gegenüberliegenden Seite des Kardinal-Galen-Ringes vorhanden sind (vgl. Punkt 5.1 der Begründung).

Zu 4) Bezüglich der Freifläche ist festzuhalten, dass sie aufgrund der erheblichen (Verkehrs-)Emissionen eine sehr geringe Aufenthaltsqualität hat. Die im Bereich des Boten Veit entlang der Münsterstraße vorhandenen drei Bänke werden nur wenig frequentiert. Bei der noch ausstehenden Detailplanung für die Neugestaltung des Umfeldes des Boten Veits wird nach Möglichkeiten gesucht, auch weiterhin Sitzmöglichkeiten in diesem Bereich anbieten zu können. Die Aufgabe der Frei-/Grünfläche wird zugunsten einer Bebauung aufgegeben, die dem städtebaulichen Ziel folgt, den Inneren Ring zu fassen und städtebaulich-architektonisch zwischen dem Parkhaus „Zentrum“ und der übrigen Bebauung im angesprochenen Bereich zu vermitteln (vgl. Begründung Punkt 5.1) und den historischen Bezug zum Münstertor herzustellen. Dieser städtebauliche Aspekt wird höher bewertet als der Erhalt einer Grünfläche, die aufgrund der vorhandenen Emissionsbelastung eine sehr geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Für die zu beseitigenden Bäume werden gem. Baumschutzsatzung der Stadt Rheine Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die nach Möglichkeit in räumlicher Nähe erfolgen sollen.

Wie dargestellt, verfolgt die Änderung das o.g. städtebauliche Ziel. Die Bereitstellung von Büroflächen war nicht planauslösend.

Zu 5) Wie bereits unter 1) dargelegt, besteht kein rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang zwischen der „Ems-Galerie“ und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g. Damit sind die Anregungen, die sich auf das Verfahren der „Ems-Galerie“ beziehen, nicht relevant für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 g. Es wird aber trotzdem an dieser Stelle auf die Schließung des Bundeswehrstandortes Bentlage eingegangen:

Am 26. Oktober 2011 hat der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt. Dieses Stationierungskonzept 2011 sieht eine signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor. Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass **rd. 1.300** der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.

Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen. Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über in regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht. Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht. Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.

Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren. Hinzu kommt, dass der Zeithorizont dieser Reduzierung mit dem Jahr 2018 insgesamt sieben Jahre beträgt und somit über den geplanten Realisierungszeitraum der Ems-Galerie noch hinausreicht. Es kann somit gutachterlicherseits ausgeschlossen werden, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.

Wie die zeitgleich mit der Beratung zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g erfolgte Weiterführung der Planverfahren zur Ems-Galerie belegen, wird weiterhin an der Schaffung des Planungsrechtes für dieses Projekt gearbeitet. Auch die architektonische Gestaltung der Fassaden der Ems-Galerie wird weiter vorangetrieben, wie die entsprechenden Vorstellungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine, im Projektbeirat zur „Ems-Galerie“ und im Stadtentwicklungsausschuss (Aufzählung in zeitlicher Reihenfolge) belegen. Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein Scheitern des Projektes.

1.23 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 19. November 2011, 11:59 Uhr

Inhalt:

„zu beabsichtigten 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Kennwort Westliche Innenstadt übersende ich folgende Einwendung:

1.) Immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Rheine eine Revitalisierung der Hertie Immobilie anstrebt. Ich kann Sie da nur ermuntern endlich Ihre mir schriftlich übersandte Zusicherung umzusetzen und mir den aktuellen Sachstand mitzuteilen. Die Verzögerungen entbehren jeglicher Grundlage. Festzustellen ist ferner, dass mit einer Revitalisierung der Hertie Immobilie der Verkehr auf dem Kardinal-Galen-Ring / Herrenschreiber Straße erheblich steigen wird. Nicht nur Mitarbeiter und Nutzer der Rathaus-Tiefgarage dürften dieses bei ihren Terminen einzuplanen haben, sondern auch der ÖPNV Verkehr, trotz Vorrangschaltung.

2.) Weiterhin erlaube ich aufzuzeigen, dass auf dem bisherigen Parkplatz am Kopie eine Bebauung mit einem Hotel vorgesehen ist. Insofern wird auch mit der Fertigstellung der Verkehr auf dem Kardinal-Galen-Ring / Herrenschreiber Straße erheblich steigen. Nicht nur Nutzer des Parkhauses und Kunden des Hotels dürften dieses bei ihren Terminen einzuplanen haben, sondern auch der ÖPNV Verkehr, trotz Vorrangschaltung.

3.) Durch die in Rede stehende Bebauung des Bote Veit Grundstückes wird die Nachfrage nach Stellplätzen aufgrund des erhöhten Dienstleistungsangebotes in diesem Quartier erheblich steigen. Dennoch ist festzustellen, dass mit diesem Objekt keine ausreichende, nach Bau Ordnung NRW vorgeschriebene Zahl von Stellplätzen eingerichtet werden soll. Die Anfahrt zu diesem Objekt aber auch über die LSA am Kardinal-Galen-Ring / Herrenschreiber Straße erfolgen soll. Insofern ist festzustellen, dass diese drei Objekte perspektivisch erheblichen zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen werden. Hierfür gibt es aber bislang kein Parkraumgutachten. Man dieses Situation mit der Entwicklung rund um das Mathias Spital vergleichen. Dort sucht man dringend nach Lösungen und baut auch munter neue Kapazitäten aus. Leider wurden meine Anfragen zum Themenkreis Parkraumgutachten am Mathias-Spital bislang nicht durch die Verwaltung beantwortet. Möglicherweise will man auch damit nicht auf das zu erwartende Verkehrsproblem im Bereich der Lindenstraße aufmerksam machen, wenn dort zukünftig, vielleicht, vorbehaltlich der rechtlichen Zulässigkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Rheine R / Lindenstraße, Gewerbe angesiedelt wird.

Zudem ist aufzuzeigen, dass bei der Betrachtung der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Kennwort Westliche Innenstadt auf die avisierte und bislang rechtlich nicht zulässige Bebauung mit der Ems-Galerie einzubeziehen ist. Unbestritten soll der Verkehr über die LSA im Kreuzungsbereich Kardinal-Galen-Ring / Münsterstraße geführt werden. Dieser Kreuzungsbereich soll auch den abfließenden Verkehr vom Köpi / Kolpingstraße / Bote Veit regeln. Insofern bedarf es eine ganzheitliche Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsströme und einer Beantwortung der Anfragen, wenn es zu einem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 10 g kommen soll. Ob aber auch dieses ausreichend ist sei dahingestellt, denn das Vorhaben Ems-Galerie und das Vorhaben Bote Veit ist als ein zusam-

menhängendes Vorhaben zu betrachten und somit auch in einem Verfahren zu bearbeiten. Die Änderung Bote Veit muss somit in die Bebauungsplanänderung für die Ems-Galerie einfließen. Die Bebauungsplanänderung Ems-Galerie ist nur zulässig, wenn es einen rechtsverbindlichen Flächenutzungsplan gibt. Der Flächennutzungsplan greift aber bislang nicht den Änderungsbereich Bote Veit auf, obwohl es sich um ein Parallelverfahren. Insofern bleibt nur der Schluss: Stopp aller Änderungsverfahren und deren Neuauflage mit einer ganzheitlichen vertraglichen städtebaulichen Betrachtung.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass die Hertie-Immobilie außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegt. Der Sachverhalt ist damit für das 20. Änderungsverfahren irrelevant und nicht in die Abwägung einzustellen. Trotzdem soll an dieser Stelle erneut, wie bereits mehrfach auf Anregungen des Bewohners in den Verfahren zur Ems-Galerie, auf die Problematik der Hertie-Immobilie eingegangen werden: Um klarzustellen, dass es sich bei der Aussage, dass es vielfältige Aktivitäten - insbesondere der EWG Rheine – gibt, werden die bisher im Jahr 2011 erfolgten Maßnahmen kurz dargestellt: Es hat seitens der EWG 12 ernsthafte Kontakte mit Interessenten für diese Immobilie gegeben, wobei sich 6 Interessenten für eine Anmietung, 5 für den Ankauf und ein Interessent für beide Optionen interessierte. Die Kontakte liefen dabei meistens über mehrere Schritte, wie Telefonate, Schriftwechsel, Beratungen vor Ort oder gemeinsame Objektbesichtigungen ab (insgesamt gab es 47 Kontakte). Diese Werte belegen die in der Abwägung genannten vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des alten Warenhausstandortes. Durch eine mögliche Neunutzung der Hertie-Immobilie wird die Verkehrsbelastung nicht erheblich steigen, da die entsprechende Stellplatzanlage auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt von Besuchern der Innenstadt genutzt wird. Es handelt sich – im Gegensatz zur Stellplatzanlage für die „Ems-Galerie“ – nicht um eine komplette Neuplanung, sondern lediglich um eine Erhöhung der Frequentierung. Im Übrigen sind die vorhandenen Stellplatzanlagen in der betreffenden Verkehrszelle in das Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie eingeflossen.

Zu 2-3) Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung zur Ems-Galerie auch die vorhandene Verkehrsbelastung des Straßenzuges Kolpingstraße/Münsterstraße eingeflossen ist. In der angesprochenen Verkehrszelle ist das Parkhaus Zentrum die eindeutig bedeutendste verkehrserzeugende Einrichtung. Der in Verhältnis hierzu äußerst geringe zusätzliche Verkehr für die Neubebauung des Grundstücks Bote Veit (nach der vorliegenden Vorplanung ca. 17 Stellplätze zu 400 Stellplätzen im Parkhaus Zentrum) ist bei der Betrachtung der Verkehrsströme insgesamt zu vernachlässigen. Bezüglich der angesprochenen Hotelbebauung im Bereich des „KÖPI“ ist festzustellen, dass für diese Bebauung die in diesem Bereich vorhandenen Stellplätze weitgehend aufgegeben werden. Der entsprechende Park-Suchverkehr entfällt somit. Für diesen Hotelneubau liegt bisher noch kein Bauantrag vor, es kann deshalb weder über die Anzahl der notwendigen Stellplätze noch über deren Verortung konkrete Aussagen gemacht werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Stellplätze abgelöst werden, und die Hotelgäste auf das Parkhaus Zentrum zurückgreifen werden, dass gegenwärtig nicht voll ausgelastet ist. Es wird deutlich, dass das Verkehrsgutachten die be-

stehende Situation – und soweit erforderlich auch die geplanten Veränderungen in der Verkehrszelle – vollständig abbildet.

Die genaue Anzahl der für die Ems-Galerie und für die Bebauung des Grundstücks Bote Veit erforderlichen Stellplätze wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung ermittelt. Dabei kann – neben der Bestimmung über die Vorgaben der BauNVO – auch ein spezielles Parkraumgutachten als Beurteilungskriterium herangezogen werden. Im Rahmen eines solchen Gutachtens besteht die Möglichkeit, bereits vorhandene Parkplätze in der Umgebung – z.B. das Parkhaus Zentrum – und die gute Erreichbarkeit der Galerie bzw. des Grundstück „Bote Veit“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Diese Beurteilungsmöglichkeit bietet sich vor dem Hintergrund an, dass das bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine eine Überversorgung darstellt. Die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen wird somit im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung gesichert.

Wie das bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine belegt, verfügt die Stadt in diesem Bereich über ein Überangebot an Stellplätzen. Der Vergleich mit der Situation am Mathias-Spital ist somit nicht gerechtfertigt. Auch der Verweis auf eine Verschärfung der Situation in diesem Bereich durch Bauaktivitäten im Bereich Lindenstraße ist – unabhängig davon, dass hier Sachverhalte angesprochen werden, die inhaltlich nicht mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g zusammenhängen – nicht begründet. Bei Neubaumaßnahmen in diesem Gewerbegebiet wird im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen auf den Stellplatznachweis geachtet.

Es wird festgestellt, dass die Inhalte der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind: der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als „gemischte Baufläche/ Kerngebiet“ dar, der Änderungsentwurf nimmt diese Vorgabe auf mit der Ausweisung eines „Kerngebietes“ auf. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Bebauung des Grundstücks Bote Veit somit nicht erforderlich.

Insgesamt wird deutlich, dass der geforderte Neustart aller o.g. Verfahren nicht erforderlich ist, da die angesprochenen Parameter bereits in die betreffenden Gutachten eingeflossen sind und damit die geforderte ganzheitliche Betrachtung bereits erfolgt ist.

1.24 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;

E-Mail vom 19. November 2011, 10:51 Uhr

Inhalt:

„ zur 20. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Westliche Innenstadt hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich folgende Einwendung:

Der Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, ist seit Juli 1976 rechtsverbindlich. Die projektierte 20. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g bezieht sich auf das sog. Bote Veit Grundstück im Eckbereich Münsterstraße/ Kardinal-Galen-Ring. Anlass der Planung ist eine Ersatz-

baumaßnahme für eine Praxis aus dem für die Ems-Galerie überplanten Gebäudereich (Praxis XXX) zu realisieren. Ohne diese Ersatzbaumaßnahme ist gibt es keine Möglichkeit die in Rede stehende Ems-Galerie zu realisieren. Insofern ist dieses Vorhaben Teil des Änderungsverfahrens im Zusammenhang mit der Ems-Galerie. Damit sind die Vorhaben nicht solitär, sondern integriert zu betrachten. Insofern ist für die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 10 g Kennwort Westliche Innenstadt eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Dabei ist festzustellen, dass es kein Baurecht für die Ems-Galerie gibt. Insofern ist vorab zu prüfen, ob die anstehenden Änderungsverfahren geltendem Recht entsprechen. Vor dem Hintergrund des Abzuges der Heeresflieger in Rheine und der Schließung der Kaserne wird die Stadt Rheine absehbar einen massiven Kaufverlust haben. Auf diesen Sachverhalt hat bereits laut Verwaltungsvorlage zur Offenlage des Flächennutzungsplanes ein Bürger entsprechend wie folgt hingewiesen: Nach der Vorlage vom 28. September 2011 wurde durch einen Bürger darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Verträglichkeitsstudie nicht einen möglichen Kaufkraft-Verlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und das Umland beinhaltet. Das mittlere Transporthubschrauber-Regiment 15 sei mit seinen rund 1700 Soldaten und Zivilbeschäftigten eine wirtschaftliche Größe in Rheine und der Region. Die Bruttolohnsumme des Verbandes würde mit 51 Millionen Euro pro Jahr beziffert. Rund 49% der in der Theodor-Blank-Kaserne Beschäftigten seien in Rheine und Umgebung wohnhaft, etwa 48% in einem Umkreis von 45 Kilometern. Hierzu traf der Stadtentwicklungsausschuss auf Vorschlag der Verwaltung folgende einstimmige Abwägung: Zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2011) steht nicht fest, ob und falls ja, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang, die besagte Kaserne geschlossen wird. Mit einer Schließung vor dem Jahr 2014 ist nach aktuellem Informationsstand nicht zu rechnen. Ein Einbezug in die Auswirkungsanalyse ist aufgrund der Prognoseunsicherheit nicht sinnvoll. Zudem ist derzeit nicht seriös abzuschätzen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden werden kann.

Hierzu ist anzuführen, dass die Stadt Rheine und die Politik offensichtlich den folgenden Sachverhalt zum Zeitpunkt der Abwägung nicht realisiert hat: 21.09.2011 Heeresflieger: Wechsel der CH 53 zur Luftwaffe ist jetzt amtlich Rheines Heeresflieger werden im Zuge der Strukturreform der Bundeswehr der Luftwaffe zugeordnet. Dies geht aus einem Schreiben des Generalinspektors an die Truppe hervor, welches gestern das Regiment in Bentlage erreichte. Über die Standortfrage gibt es hingegen immer noch keine Entscheidung. Von Dieter Hugesive Huwe

Der Kommandeur der Rheiner Flieger, Werner Salewski, erklärte auf MZ-Anfrage, Inhalt des Inspekturbriefes sei, dass der so genannte Fähigkeitstransfer der CH 53 vom Heer zur Luftwaffe kommen werde. Zur Frage des Standortes oder zum Zeitpunkt des Übergangs gibt es hingegen keine Informationen. Allerdings sei aus dem Schreiben deutlich geworden, dass es künftig statt zwei Heeresflieger-Regimentern nur noch ein Luftwaffen-Geschwader mit mittleren Transporthubschraubern geben werde.

Noch am gleichen Tag seien sowohl die Vorgesetzten der Truppenteile des Regiments als auch die Vertrauensleute über den Inhalt des Schreibens informiert worden. Auf die Frage „Was heißt das für den Standort?“ habe er auch nur ant-

worten können, sich weiter in Geduld zu üben. Der Minister will seine Standortentscheidungen am 26. Oktober bekannt geben.

„Das ist ein Befehl“

„Das ist ein Befehl“, erklärte gestern auf MZ-Anfrage auch Oberstleutnant Reinhard Schlepphorst, Bundesvorsitzender der Interessengemeinschaft IGTH. Schon am Wochenende war durchgesickert, dass der Bundesverteidigungsminister Thomas de Maizière die Grundzüge seiner Überlegungen zur neuen Struktur der Streitkräfte Anfang der Woche darlegen wollte. „Der Spiegel“ hatte vorher berichtet, dass das Heer die CH 53-Helikopter abgeben werde und dafür künftig als einzige Truppengattung die neuen NH 90-Hubschraubern fliegen werde.

Was der Transfer für den Standort Rheine bedeutet, darüber mochte Schlepphorst nur spekulieren. „Die Standortfrage ist nach wie vor offen“, so Schlepphorst, der auch erklärte, dass die Luftwaffe selber ebenfalls ihre Vorstellungen haben werde, wo die CH 53 und ihre Besatzungen und Techniker künftig stationiert würden.

Schwierige Prognose

„Hier eine Prognose abzugeben ist schwierig“, so Schlepphorst. Als Bundesvorsitzender der „Interessengemeinschaft des fliegenden und luftfahrzeugtechnischen Personals der Transport- und Hubschrauberverbände der Bundeswehr“ (kurz IGTH) hatte er sich in der Vergangenheit immer wieder vehement für den Verbleib des Regiments im Heer stark gemacht. „Wenn mir vor einem halben Jahr jemand gesagt hätte, dass die CH 53 zur Luftwaffe kämen, hätte ich das für Unfug gehalten. Das kostet vor allem viel Geld“, so Schlepphorst.

Als „ganz schlecht für die Heeresfliegertruppe“ bewertet der Insider, dass die derzeit 86 CH 53 zur Luftwaffe überstellt und dafür die noch recht neuen NH 90 ins Heer integriert werden sollen. Unterm Strich blieben beim Heer dann noch 120 Hubschrauber-Waffensysteme – „50 Prozent dessen, was vorher da war“, so Schlepphorst. Hinzu kämen nur noch die Ausbildungshubschrauber. Bitter: Gerade die zuverlässigsten Maschinen, nämlich die CH 53-Helikopter, müssten abgegeben werden – und das während des laufenden Einsatzes in Afghanistan. Die Heeresfliegertruppe selber würde, so berichtete Schlepphorst weiter, von derzeit 10 500 auf nur noch 3500 Soldaten reduziert.

Das Schwesterregiment

Auch beim Schwesterregiment der Heeresflieger in Laupheim machte die Kunde von der ministeriellen Entscheidung über den Transfer der CH 53 zur Luftwaffe schnell die Runde. Der dortige Bundestagsabgeordnete Josef Rief (CDU) hatte gegenüber der „Schwäbischen Zeitung“ die Entscheidung des Verteidigungsministers bereits am Montag gemeldet.

Rief wollte laut dem Blatt definitive Signale empfangen haben, nach denen der Standort Laupheim erhalten bleiben sollte. Er habe Grund zu der Annahme, wird der Abgeordnete zitiert, dass es gelungen sei, wichtige Entscheider in Berlin von Argumenten pro Laupheim zu überzeugen. Käme es wirklich so, wie Rief an-

nimmt, wäre dies zugleich das Aus für den Standort Rheine, da es künftig nur noch ein Geschwader mit mittleren Transporthubschraubern geben wird.

Weiterhin ist anzuführen, dass es durchaus Gutachten gibt, die zum Ausdruck bringen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden wird.

Insgesamt wird durch die Abwägung der Eindruck erweckt als haben sich Verwaltung und Politik in den letzten Wochen und Monaten nur tendenziell mit diesem Themenkreis durch diverse Briefe an Politiker und Ministerien auseinandergesetzt.

So ist bekannt, dass folgende Initiativen beispielsweise für eine Resolution und Unterschriftensammlung durch Politik und Verwaltung nichtaufgenommen worden sind, stattdessen der Fokus auf eine Nachfolgenutzung der Kaserne im Energiesektor und Ausbau der Forensik gelegt wird.

Mit dieser Folgenutzung ist aber eine Kompensation der bisherigen Kaufkraft nicht möglich. Insofern ist im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie die Schließung der Kaserne Bentlage zu berücksichtigen

Insofern darf festgestellt werden, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht rechtswirksam ist. Folglich dürfte es nicht zu einer Realisierung der Ems-Galerie kommen. Demnach dürfte die in Rede stehende 20. Bebauungsplanänderung obsolet sein und rechtsunwirksam sein, weil es keinen Planungsanlass gibt. Der Zahnarzt XXX wird weiterhin in seiner Praxis an der Münsterstraße praktizieren. Ein Abriss der Flächen nicht vollzogen werden. Auch zeigt dieser Sachverhalt den unmittelbaren Zusammenhang der Planvorhaben auf. Folglich hätte es ein ganzheitliches rechtswirksames Parallelverfahren geben müssen. Auch aus diesen Gründen ist die Rechtsunwirksamkeit des Änderungsverfahrens gegeben. Erschwerend ist aufzuzeigen, dass die Bebauungsplanänderung in einem einstufigen Verfahren vollzogen werden soll, obwohl das Vorhaben Ems-Galerie zwingend ein zweistufiges Verfahren. Dieser Aspekt untermauert den Tatbestand des rechtswidrigen Änderungsverfahrens.“

Abwägungsempfehlung:

Bezüglich des unterstellten inhaltlichen Zusammenhanges zwischen den Planungen zur „Ems-Galerie“ und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g vgl. Abwägung zu Punkt 1.1

Die angesprochene Wirkungsanalyse zur „Ems-Galerie“ ist nicht Gegenstand der Änderungsinhalte zum Bebauungsplan Nr. 10 g. An dieser Stelle soll jedoch trotzdem – wie bereits schon mehrfach auf entsprechende Anregungen des Einwenders zu Verfahren zur Ems-Galerie erfolgt – dargelegt werden, wie sich die Aufgabe des Flugplatzes Bentlage auf die Kaufkraft und damit auf die angesprochene Wirkungsanalyse auswirkt:

Am 26. Oktober 2011 hat der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt. Dieses Stationierungskonzept 2011 sieht eine signifikante Redu-

zierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor. Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass **rd. 1.300** der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.

Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen. Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über ein regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht. Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht. Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.

Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren. Hinzu kommt, dass der Zeithorizont dieser Reduzierung mit dem Jahr 2018 insgesamt sieben Jahre beträgt und somit über den geplanten Realisierungszeitraum der Ems-Galerie noch hinausreicht. Es kann somit gutachterlicherseits ausgeschlossen werden, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.

Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders dargelegt (vgl. z.B. Punkt 1.1), sind die beiden in Frage stehenden Bauleitplanverfahren inhaltlich und rechtlich getrennte Verfahren. Das geforderte Parallelverfahren ist somit nicht notwendig. Sowohl die Bauleitplanverfahren zur „Ems-Galerie“ als auch die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g werden in zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Das hier in Frage stehende 20. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – für die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich zu informieren. In der Zeit vom 3. Oktober bis zum 18. Oktober 2011 bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

In der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 wurde die Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Start und die Daten der Beteiligungsmöglichkeiten wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wurde bereits der Forderung nach einem zweistufigen Verfahren entsprochen. Das Verfahren ist somit nicht rechtswidrig.

1.25 Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, für Eigentümer x , Emsstraße x, Postfach 60 01 64, 44841 Bochum;
Stellungnahme vom 11. Oktober 2011

Inhalt:

„Wir nehmen Bezug auf die Erörterung mit Prof. Dr. E. Beckmann.

- 1. Die von uns angeregten und dem Investor vorgeschlagenen Gespräche wurden von diesem abgelehnt.*
- 2. Da der Bpl. Nr. 10 g räumlich und inhaltlich mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 10 h „Innenstadt“ „Ems-Galerie“ verbunden ist, werden die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom 11. August 2011 auch in dem Verfahren zum Bpl. Nr. 10 g – vorsorglich – in vollem Umfang vortragen/wiederholt.*

Eine Ablichtung des Schreibens vom 11. Aug. 2011 ist in Anlage beigefügt.“

Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Inhalt:

„Zunächst einmal vielen Dank für die freundliche Aufnahme in Ihrem Hause.

Im Rahmen von § 3 Abs. 1 BauGB geben wir folgende Anregungen bzw. machen wir folgende Bedenken geltend:

- 1. Die Gestaltung des Eingangsbereiches der „Ems-Galerie“ von der „Emsstraße“ aus mit Blick auf das – zum Haus unseres Mandanten – abfallende Gelände bedarf (wie bereits besprochen) einer gemeinsamen Lösung.*
- 2. Der „Vorplatz Ems-Galerie“ bzw. der in der Mitte des Eingangsbereiches stehende Pfeiler ist absolut suboptimal. So geht es – wie bereits festgestellt –*

schon aus Städtebau-, aber auch aus Gefahrenabwehrgründen nicht. Ebenso haben wir erheblich Bedenken mit Blick auf die notwendige Abstandsfläche. Weiterhin sind die durch den angedachten Überbau entstehenden Lichtverhältnisse zwingend zu überdenken.

3. *Die spätere Nutzung des Vorplatzes im Eingangsbereich der „Ems-Galerie“ bedarf ebenfalls einer Überprüfung bzw. jetzigen Feststellung. So ist unser Mandant auf keinen Fall gewillt, eine gegenüberliegende gastronomische Nutzung der „Ems-Galerie“ hinzunehmen. Hier (dies gilt auch für die weiter unten noch anzusprechenden Teilaspekte) darf daran erinnert werden, dass im Hause unseres Mandanten ein hochwertiger „Gerry-Weber“-Laden untergebracht ist. Auch die Stadt Rheine muss ein vehementes Interesse daran haben, in der Innenstadt von Rheine hochwertige Läden zu erhalten, auch durch ein entsprechendes Umfeld.*

Zudem:

Unser Mandant muss davon ausgehen, dass die bisherige – im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Verkehrsfläche „Im Coesfeld“ nun an den Investor verkauft werden soll; mit einem „Gehrecht für die Allgemeinheit“ als Zugang zur „Ems-Galerie“.

Unser Mandant fordert von der Stadt Rheine eine Gleichbehandlung ein:

Auch er möchte ggf. die vor seinem Haus liegende Fläche in der Straße „Im Coesfeld“ gewerblich nutzen. Er beabsichtigt, zu dieser Seite hin sein Gewerbe zu erweitern.

Hier könnten wir uns (durchaus auch zusammen mit dem Investor) eine Lösung vorstellen.

Ungeachtet des gesondert anzusprechenden Punktes, dass auf jeden Fall sichergestellt sein muss, dass unserem Mandanten bei der jetzigen Planung (3 m übrig bleibende öffentliche Verkehrsfläche)

- *Tag und Nacht (1)*
- *ein ungehinderter Zugang (2) und*
- *eine ungehinderte Zufahrt (3)*

zu seinem Haus bzw. zu den im Hause Emsstraße 38 liegenden Wohnungen möglich und sichergestellt ist/wird.

Weiter ist im Wege der Planfeststellung sicherzustellen, dass der Eingangsbereich der „Ems-Galerie“ keine sog. Aktionsfläche werden darf.

4. *Die bisherige tatsächliche Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich nach Osten ermöglicht einen Blick auf die Ems. Dieser muss auf jeden Fall erhalten bleiben.*

Anders ausgedrückt:

Das Haus „Emsstraße“ Nr. 38 verfügt über genehmigte (!) Wohnungen im 1. und 2. OG.

Nun wirf für das „S01-Gebiet“ eine „II-III“-Geschossigkeit ausgewiesen. Dies würde bei einer ungehinderten Realisierung durch den Investor mit Sicherheit auf eine „III“-Geschossigkeit hinauslaufen.

Dies kann nicht hingenommen werden. Das Haus unseres Mandanten würde sozusagen eingemauert. Die Wohnungen würden kaum oder nur schwer zu vermieten sein, wenn der Mieter den Eindruck dieses Eingemauertseins erfährt. Nicht vergessen werden soll in diesem Zusammenhang, dass die obere Wohnung über eine Terrasse verfügt, die dann nicht mehr zu nutzen wäre.

Hinzu kommt, dass das Gebäude Nr. 38 zum Nachbargebäude einen Abstand einhält. Es wird erwartet, dass dieser notwendige (Sozial-)Abstand sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe von der „Ems-Galerie“ eingehalten wird. „Licht, Luft, Sonne etc.“ müssen weiterhin gewährleistet sein.

Aus diesem Grunde kann das Heranrücken des Daches in dieser Form nicht akzeptiert werden; wie weiter unten noch aufzuzeigen sein wird.

Hier wird von der Stadt Rheine zusätzlich eine Aufarbeitung/Nachbesserung eingefordert. Es wird eine sachverständige Beurteilung der notwendigen Luftströme/Des Luftaustausches notwendig sein; auch und gerade mit Blick auf die genehmigten Wohnungen im Hause „Emsstraße“ 38.

5. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich zu bedenken, dass die Höhe über NN mit „50“ sehr hoch gegriffen wird;

zumal diese Höhe mit Aufbauten etc. überschritten werden kann!

Es muss daher – wie ausgeführt – bei einer II-Geschossigkeit verbleiben;

und zwar in diesem Bereich ohne emittierende Aufbauten (wie Abluft-, Klima- und sonstige Anlagen).

6. Wiederholend wollen wir noch einmal die tatsächliche mögliche Nutzung der „Ems-Galerie“ ansprechen. Es wird – wie bereits ausgeführt – auf den verständlichen Widerstand unseres Mandanten treffen, wenn in unmittelbarer Nähe des Hauses Nr. 38 sog. Systemgastronomie angesiedelt werden soll; mit all den zu erwartenden Nebenerscheinungen. Dies muss bereits planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Hier darf an die obigen Ausführungen erinnert werden, dass auch die Stadt Rheine ein Interesse an einer hochwertigen Ladenzeile haben muss, etc.

Wir gehen davon aus, dass die Gastronomie sich zum Ems-Ufer orientieren wird. Hier wird jedoch dann zu beachten sein, dass auch von dort aus Emissionen herüberschallen können.

Dabei können wir zurzeit nicht erkennen, in welcher Weise diese Emissionen ermittelt worden sind mit welchen Ergebnissen. Welche Lärmpegel gelten?

Es ist in keiner Weise „gottgegeben“, dass immer die zulässigen Richtwerte ausgeschöpft werden müssen, vielmehr ist zu überlegen, ob es vorliegend nicht angezeigt ist, Lärmgrenzen unterhalb der Schwelle dies generell Zulässigen festzuschreiben, um auf diese Weise den widerstreitenden Interessen Rechnung zu tragen. Die Stadt Rheine ist keinesfalls gehindert zum Schutze ihrer Einwohner mehr zu tun, als das Gesetz vorschreibt.

Hier wird zudem eine Beschränkung der Betriebszeiten auf „22.00 Uhr“ vorzunehmen sein.

Nicht nur mit Blick auf die zulässige Wohnnutzung im Hause „Emsstraße“ 38 wird die Betriebszeit in der „Ems-Galerie“ selbst ebenfalls auf diese Zeit zu beschränken sein.

7. Die zulässigen Werte mit Blick auf die Immissionen – vor allem am IP 10 – müssen nachgebessert werden. Es kann anhand der vorliegenden Unterlagen in keiner Weise nachvollzogen werden, welche Belastungen in welcher Höhe anfallen werden. Hinzu kommt, dass nicht klar ist, ob diese Werte bei einer völligen Überdachung bis zum Hause unseres Mandanten gelten; bei einer nur teilweisen Überdachung – wie in den Planunterlagen tlw. vorgesehen; oder aber bei geöffnetem Dach (siehe die Möglichkeit des „Cabrio-Dachs“). Es leuchtet ein, dass die Werte jeweils andere sein müssen.

Dies gilt vor allem auch bezogen auf evt. Musikbeschallungen und/oder sog. Aktionstage, die nicht nur für die Bediensteten in der „Ems-Galerie“, sondern auch für die Anwohner unzumutbar sind.

8. Zum Hochwasserschutz ist anzumerken, dass ein Rückbau der bestehenden Hochwasserschutzmauer in einer Zeit der enormen Starkregenfälle etc. nur dann in Erwägung gezogen werden kann, wenn sichergestellt ist, dass „mobile Elemente“ in tatsächlicher Hinsicht denselben Schutz bieten.

9. Dies leitet über zu den in der Bauphase durch den Investor vorzunehmenden Baumaßnahmen wie Rammen, Abgrabungen, Senkung des Grundwasserpegels, etc. Zur Vermeidung von Schäden an den in der Umgebung bereits bestehenden baulichen Anlagen (auch und gerade für das Haus unseres Mandanten) fordern wir bereits in der Planungsphase eine ausreichende Beachtung und Abwägung.

Es kann nicht richtig sein – wie zahlreiche Beispiele belegen -, die dann möglicherweise Betroffenen auf einen Regress gegen den Bauherren zu verweisen, der ggf. sodann in die Insolvenz geht. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass zum Bestandteil der sachgerechten Abwägung – hier bei planfeststellungsbedürftigen Vorhaben wie der „Ems-Galerie“ – hier eine Einstellung derartiger Schutzmaßnahmen gehört. Ist z.B. absehbar, dass eine Absenkung des Grundwasserpegels zu Schäden an den umliegenden Gebäuden führen wird, so kann eben nicht bzw. nicht in dieser Weise gebaut werden.

Dass diese Überlegungen eingestellt werden/wurde, können wir bisher nicht erkennen/nachvollziehen.

Abschließend dürfen wir Sie bitten, die Planvorstellungen der Stadt Rheine unter diesen Aspekten einer Überprüfung zu unterziehen und das Ergebnis mitzuteilen.

Gleichzeitig teilen wir mit, dass ein Gespräch mit dem Investor vorgesehen ist, über das wir zu gegebener Zeit berichten werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Bauleitplanverfahren zur „Ems-Galerie“ – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h inhaltlich und rechtlich nicht mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g verknüpft sind. Die einzigen Berührungspunkte ergeben sich aus den Geltungsbereichen, die räumlich aneinander grenzen. Da keine inhaltliche und rechtliche Verknüpfung besteht und sich die Anregungen vollständig auf Inhalte des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 13 h beziehen, erfolgt hier keine Wiederholung der Abwägung aus dem betreffenden Verfahren (vgl. Vorlage Nr. 386/11)

1.26 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren 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 LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster; Stellungnahme vom 14. 10. 2011

Inhalt:

„Nachdem die archäologische Voruntersuchung im Planbereich, dem Grundstück Bote Veit, abgeschlossen ist, lässt der vorliegende Bericht des Ausgräbers, Herrn XXX, erkennen, dass eine junge, allerdings stark gestörte Phase der Stadtbefestigung von Rheine auf dem Grundstück erfasst wurde. Um die Baumaßnahme weiterhin baugleitend betreuen und mögliche Funde und Befunde dokumentieren zu können, wird um die Aufnahme folgender Auflagen in die Baugenehmigung gebeten:

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) un-*

verzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG)-

3. *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsempfehlung:

Der Änderungsentwurf enthält bereits einen textlichen Hinweis mit den genannten Inhalten. Die Weitergabe dieses Hinweises im Rahmen von Baugenehmigungen ist deshalb möglich.

2.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 2767, 48014 Münster;

Stellungnahme vom 10. November 2011

Inhalt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 30. September 2011 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Kabelschachtanlagen mit mehreren hochwertigen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (s. Lageplan).

Zur Sicherung der Telekommunikationslinien der Telekom bitten wir daher, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen. Eine detaillierte textliche Eintragung für das Leitungsrecht befindet sich in der beigefügten Anlage.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000035669290 geführt.

Wir bitten Sie, den Ihnen überlassen Lageplan nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne jeder Zeit zur Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Änderungsentwurf bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom enthält. Die Forderung nach einer persönlichen Dienstbarkeit wird im Rahmen der Erarbeitung des Kaufvertrages zwischen der Stadt Rheine und dem zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt.

2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 11. Oktober 2011

Inhalt:

„zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes habe wir keine Änderung vorzubringen:

Innerhalb der Fläche des Änderungsbereiches sind Versorgungsleitungen zur Versorgung der bestehenden Bebauung vorhanden. Bei der Umsetzung des Neubaufvorhabens ist darauf zu achten, dass der Bestand der Leitungen nicht gefährdet ist.

Im Bereich der überbaubaren Flächen ist das Errichten von Fundamenten, die den Zugang zu den Leitungen beeinträchtigen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit nicht gewährleistet ist.

Eventuell sind die vorh. Versorgungsleitungen umzulegen.

Wir bitten Sie, den Investor bzw. Eigentümer hierauf hinzuweisen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass für die angesprochenen Leitungstrassen, sofern sie nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, bereits ein Leitungsrecht im Änderungsbereich festgesetzt ist. Durch Ergänzung des entsprechenden Hinweises wird dieses Leitungsrecht erweitert auf Gasleitungen (bisher nur Wasserleitung). Im Übrigen werden diese beiden Leitungstrassen auch beim Kaufvertrag berücksichtigt.

2.4 Technische Betriebe Rheine AöR, Am Bauhof 2-16, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 18. Oktober 2011.

Inhalt:

„Stellungnahme Fachbereich Entwässerung (Herr XXX)

Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken.

Vorhandener Text:

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

Im Änderungsbereich verlaufen Abwasserleitungen der Technischen Betriebe Rheine. Diese vorhandenen Leitungstrassen werden durch ein Leitungsrecht gesichert. Dabei wird für den Bereich des Kanals, der vom zukünftigen Gebäude überdeckt wird, die Kanalbreite von ca. 2,00 m durch ein Leitungsrecht gesichert, außerhalb der überbaubaren Flächen wird das Leitungsrecht zu jeder Seite auf 4,00 m erweitert, um die notwendigen Arbeitsflächen zu sichern. Genauere Details zur Sicherung der Kanaltrassen unterhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück insgesamt werden im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages geregelt.

Anmerkung 1:

Folgender Satz sollte umformuliert werden

Dabei wird für den Bereich des Kanals, der vom zukünftigen Gebäude überdeckt wird, die Kanalbreite von ca. 2,00 m durch ein Leitungsrecht gesichert, ...

Besser:

*Dabei wird für den Bereich des Kanals, der vom zukünftigen Gebäude überdeckt wird, die Kanaltrasse **durch ein Leitungsrecht (2,00 m Breite)** gesichert, ...*

Anmerkung 2:

*Nachfolgend ist der Abschnitt des Kaufvertragsentwurfes, der sich mit der Überbauung der Mischwasserkanäle beschäftigt, abgedruckt. **Die gelb markierten Passagen dieses Kaufvertrages sollten auch mit in den B-Plan übernommen werden.***

Auszüge aus dem Kaufvertrag (ENTWURF) bezüglich der Überbauung der Mischwasserkanäle (Stand 17.10.2011):

§ 12 Überbaurechte, technische Anforderungen u. Grunddienstbarkeit der TBR (Mischwasserkanäle DN 1.000 u. DN 1.800)

12.1

Dem Käufer ist bekannt, dass die Mischwasserkanäle (DN 1.000 u. DN 1.800) der TBR durch die Verkaufsfläche verlaufen und somit eine Überbauung vorliegt. Die genaue Lage der Überbauung ist aus dem anliegenden Lageplan mit Stand vom XX.XX.2011 ersichtlich (Anlage). In Bezug auf die Lage des geplanten Gebäudes zu den vorhandenen Abwasserkanälen ist dieser Lageplan Grundlage des Kaufvertrages. Bei den Kanälen handelt es sich um zwei Mischwasserhauptsammler. Hierzu wird Folgendes vereinbart:

12.2

Die TBR ist berechtigt, in der Verkaufsfläche unter der Erdoberfläche einen Mischwasserhauptsammler mit einem Innendurchmesser von 1,00 m (Kreisprofil, Baujahr 2005) und einen Mischwasserhauptsammler mit einem Innendurchmesser von 1,80 m (Kreisprofil, Baujahr 1969) zu betreiben. Das Grundstück darf von der TBR zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung, der Instandsetzung und der Erneuerung der beiden Kanäle betreten und befahren werden. Die Revisionsschächte müssen für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten von der TBR mit einem Fahrweg von 3,50 m Breite bis an den jeweiligen Schacht anfahrbar und zu öffnen sein. Der Fahrweg ist für ein Gesamtgewicht von 28 to zu bauen. Ein Teilbereich der Kanäle wird mit einem Gebäude überbaut.

Für die mit einem Gebäude überbauten Kanalteile gilt:

Eine Erneuerung der beiden Mischwasserkanäle ist nach der Überbauung nicht mehr möglich. Ggf. werden Instandsetzungsverfahren in geschlossener Bauweise erforderlich und nach Maßgabe und ausschließlich durch die TBR oder den von ihr Beauftragten durchgeführt. Das Recht dazu wird seitens des Käufers uneingeschränkt eingeräumt.

Die Revisionsschächte für die überbauten Kanalanteile liegen gemäß Lageplan vom XX.XX.2011 außerhalb der Bebauung. Eine Ausnahme bildet der Schacht Nr. 529: Die Erdgeschoßdecke krägt über die Schachtöffnung. Hier gilt: Der Baukörper darf von der Mitte der Schachtöffnung aus lediglich 60 cm die Schachtöffnung überkragen. Die lichte Höhe zwischen der Oberkante Schachtdeckel und der Unterkante Geschoßdecke beträgt weniger als 4,00 m. Aufgrund der TBR-Fahrzeughöhe ist der Schacht Nr. 529 somit nicht mehr komplett anfahrbar. Der Schacht darf nicht weiter als die o. a. 60 cm überbaut werden, um die Kanalreinigung auch zukünftig mit vertretbarem Aufwand zu gewährleisten.

Die Schächte müssen für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten von der TBR mit einem Fahrweg von 3,50 m Breite bis an den jeweiligen Schacht anfahrbar und zu öffnen sein. Der Fahrweg ist für ein Gesamtgewicht von 28 to zu bauen. Für die Anfahrbarkeit des Schachtes Nr. 529 gilt im Besonderen: Die Fahrwegbreite zwischen dem Schacht und der Grundstücksgrenze des Käufers reicht mit ca. 2 m nicht aus. Für die Anfahrbarkeit des Schachtes muss somit die öffentliche Fußwegparzelle 'Am Münstertor' mit genutzt werden. Bei der Flächengestaltung der privaten und der öffentlichen Fläche ist dieser Umstand zu berücksichtigen: Es dürfen keine das Fahrzeug behindernde Einbauten (Hecke, Grünfläche, Mauer, u. ä.) auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Von der Straße 'Münsterstraße' bis zum Schacht Nr. 529 muss der Fahrweg, bestehend aus der privaten und öffentlichen Fläche, für ein Gesamtgewicht von 28 to in 3,50 m Breite ausgebaut sein. Die Kosten gehen zu Lasten des Käufers.

Für die nicht mit einem Gebäude überbauten Kanalteile gilt:

Außerhalb des überbauten Kanals wird die Breite des Kanalschutzstreifens dadurch bestimmt, dass man vom Rohrmittelpunkt des Kanals entsprechend dem Verlauf beidseitig seitlich je 4,0 m gleichlaufende Linien zieht. In diesem Bereich sind Einbauten und hochstämmige Anpflanzungen unzulässig. Zukünftig kann eine Erneuerung der Kanäle notwendig werden. Ob auch in dem nicht überbauten Kanalteil eine geschlossene Bauweise ohne Aufgrabung in Betracht kommt, muss

zuvor eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigen. Die gegebenenfalls Wiederherstellung der Flächen erfolgt auf Kosten der TBR.

Ist vom Käufer zukünftig eine weitere Kanalüberbauung ggü. dem Stand vom XX.XX.2011 vorgesehen, so gelten auch für die Ergänzungen die hier vereinbarten Festlegungen.

12.3

Der Ist-Zustand der auf der Verkaufsfläche verlaufenden Mischwasserkanäle [einschließlich sämtlicher Leitungen] ist am 01.08.2011 via Kanalkamera festgestellt worden. Der Käufer erkennt die Kanaluntersuchung als Beweissicherung an. Nach Abschluss des Bauvorhabens wird der Kanal erneut via Kanalfernaugenuntersuchung von innen untersucht. Sollte insoweit nach Errichtung des Bauvorhabens eine Zustandsverschlechterung ggü. der Untersuchung vom 01.08.2011 vorliegen, so hat der Käufer solche Mängel auf seine Kosten unverzüglich durch die TBR oder den von ihr Beauftragten beseitigen zu lassen. Kommt der Käufer dem innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so hat der Käufer der TBR Stadt die notwendigen Kosten der Beseitigung eines solchen Sachmangels zu erstatten; weitere Ansprüche bestehen insoweit nicht. Die Regelung gilt für folgende Schadensbilder:

- Kanalsetzung (Entstehung eines Unterbogens)
- Rohrbruch
- Längsriss
- Querriss
- Riss von einem Punkt aus
- Undichtigkeit in einer Rohrverbindung
- Abreisen eines Abzweiges oder Stutzen
- Ablagerung von Beton und Sand, soweit vom Grundstück ausgehend

Die Regelung gilt nicht für Schadensbilder aus dem Kanalbetrieb:

- Mechanischer Verschleiß
- Betonkorrosion
- Ablagerung von Beton und Sand, soweit nicht vom Grundstück ausgehend
- Kanalschaden aus Falscheinleitungen, soweit nicht vom Grundstück ausgehend (z. B.: Kanalbruch durch Explosion eines Benzin-/Luftgemisches)

Sollte Streit darüber bestehen, ob und inwieweit ein Mangel vorliegt, soll ein geeigneter Sachverständiger verbindlich nach Maßgabe des § 317 ff. BGB dies für die Beteiligten feststellen.

Die Kosten für die Hinzuziehung des Sachverständigen trägt der Käufer.

12.4

Der Käufer übernimmt die Gewährleistung für beide Kanäle für 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück. Der Baubeginn = Beginn des Gewährleistungszeitraums ist den TBR schriftlich anzuzeigen. Die Gewährleistung begrenzt sich auf die im Punkt 12.3 aufgeführten Schadensbilder.

12.5

Eine statische Mehrbelastung durch zum Beispiel Auflasten (Bodenmieten, Gebäude, etc.) und dynamische Mehrbelastungen durch zum Beispiel Vibrationen (Bodenverdichtungsarbeiten, Fahrbewegungen mit schweren Maschinen, etc.) der sich auf der Verkaufsfläche befindlichen Kanäle sind während und nach der Baumaßnahme auszuschließen. Die Kanäle dürfen durch die spätere Überbauung statisch nicht beansprucht werden. Auf Kosten des Käufers wird eine Rohrstatik nach ATV-DVWK A 127 'Statische Berechnung von Abwasserkanälen und -leitungen' erstellt, welche die statischen und dynamischen Lastfälle beinhaltet. Als Nachweisverfahren ist das praktikable Handrechenverfahren zulässig. Zur Vereinfachung und Vermeidung kostenträchtiger Recherchen gilt die Annahme 'neuer Betonrohrwerkstoff'. Beim Nachweisverfahren sind folgende Lasten zu berücksichtigen:

- Erdlasten
- Oberflächenlasten
- Wasserfüllung im Rohr
- Rohreigenlasten
- Ggf. Grundwasser
- Sonderlasten (z.B. Fundamentlasten in Rohrtrassennähe)

12.6

Besondere Hinweise

12.6.1

Explosionsgefahr

- *Schachtöffnungen auf der Verkaufsfläche dürfen nicht verschlossen werden.*
- *Während der Bauzeit und bei der späteren Grundstücksnutzung müssen bei Arbeiten in der Nähe von Kanalschächten die Explosionsschutzforderungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. GUV-R 104 „Explosionsschutz-Regeln EX-RL“, GUV-I 8594 "Beispielsammlung Explosionsschutzmaßnahmen bei der Arbeit im Bereich von abwassertechnischen Anlagen", Betriebs-sicherheitsverordnung Anhang 4) an Beleuchtung, Werkzeug, etc. eingehalten werden.*

12.6.2

Weiteres

- *Die Schächte müssen täglich von 0 Uhr bis 24 Uhr anfahrbar und zu öffnen sein.*
- *Geruchsbelästigungen durch den Mischwasserkanal können entstehen. Sie können von den TBR weder verhindert noch beseitigt werden.*
- *Geräusche durch den Abwasserfluss können bestehen. Sie können von den TBR weder verhindert noch beseitigt werden.*
- *Geräusche durch den Betrieb, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung des Kanals (Fahrzeuge u. ä.) können entstehen. Sie können von den TBR nicht unterbunden werden, soweit möglich werden Lärmbelästigungen seitens der TBR vermieden.*

12.7

Kanalschäden können im Zuge des Lebenszyklus des Kanals durch z. B. Materialermüdung, Auswaschung, statische Beanspruchung sowie chemisch nicht satzungsgemäßes Abwasser entstehen. Solche Schäden entstehen langsam und werden trotz Erfüllung bestehender gesetzlicher Vorgaben evtl. nicht rechtzeitig erkannt. Am Abwasserkanal und an angrenzenden Gebäuden können Schäden nach Bodenausspülungen durch eine Rohrdichtigkeit entstehen. Am Abwasserkanal und an angrenzenden Gebäuden können Schäden durch die Explosion eines Gasgemisches im Kanal entstehen. Weiterhin kann durch eine nicht legale Einleitung von z. B. brennbaren Stoffen eine Kanalexlosion entstehen. Die TBR haften nicht für Schäden am Gebäude und an anderen Grundstückseinrichtungen, welche durch jegliche Art von Zustandsänderungen an den beiden auf der Verkaufsfläche befindlichen Kanälen hervorgerufen werden.

12.8

Zur dauerhaften Absicherung des Zugangs zu den Wartungsschächten sowie den nicht überbauten Kanalabschnitten bewilligt und beantragt der Käufer als zukünftiger Eigentümer der Verkaufsfläche zugunsten der TBR und den von ihr Beauftragten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Zugangs-, Reparatur u. Wartungsrecht) nach Maßgabe der vorstehenden §§ 12.1 bis 12.7. Die Stadt tritt den Erklärungen des Käufers in seiner Eigenschaft als zukünftiger Eigentümer der Verkaufsfläche vollinhaltlich bei und bewilligt und beantragt vorsorglich ebenfalls die Eintragung der vorgenannten Grunddienstbarkeit. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit soll im Rang vor etwaigen Finanzierungsgrundschulden des Käufers im Grundbuch eingetragen werden.

Es ist Sache des Käufers, evt. Schäden durch Abschluss einer Versicherung abzudecken.

Stellungnahme Fachbereich Grün:

Wenige Meter nördlich des Standbildes „Bote Veit“ befindet sich ein stadtbildprägender Solitärbaum, der aufgrund seiner besonderen Gestalt und Bedeutung mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Es handelt sich um eine etwa 40 Jahre alte und ca. 14. m hohe, mehrstämmig gewachsene Säulen-Hainbuche, die in ihrer Ausprägung einmalig in Rheine ist und im Kontext mit dem Denkmal „Bote Veit“ ein Ensemble von besonderer Eigenart und Schönheit bildet. Es ist zudem der einzige nach der projektierten Neubebauung noch zu erhaltende Großbaum in diesem Bereich der Kreuzung Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring. Der Baum befindet sich mit seiner gesamten Krone und dem Wurzelbereich außerhalb des geplanten Baukörpers oder etwaiger Zufahrtsflächen. Eine dauerhafte Erhaltung ist daher ohne relevante Einschränkungen für die projektierte Bebauung möglich und sollte aufgrund der besonderen Lage an einem Eingangstor zur Innenstadt unbedingt im Bebauungsplan gesichert werden.

Mit Festsetzung des Erhaltungsgebotes im Bebauungsplan sollte auch festgesetzt werden, dass bei natürlichem Ausfall der zu erhaltenden Säulen-Hainbuche eine artgleiche Ersatzanpflanzung mit einem Solitärbaum mit einer Mindesthöhe von 400-500 cm erfolgen muss.“

Abwägungsempfehlung:

Stellungnahme Fachbereich Entwässerung:

Anmerkung 1:

Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend geändert.

Anmerkung 2:

In der zeichnerischen Darstellung sind die entsprechenden Leitungsrechte aufgenommen worden. Der Forderung, nach Aufnahme von Passagen aus dem Kaufvertrag in die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nicht entsprochen werden, hierzu fehlt die rechtliche Grundlage.

Stellungnahme Fachbereich Grün:

Der Anregung bezüglich des Erhaltungsgebotes wird nicht gefolgt, der Erhalt der Säulen-Hainbuche würde die architektonisch-städtebauliche Wirkung des dahinter entstehenden Gebäudes stark einschränken, der bauliche Bezug zum historischen Münstertor, der mit der Neubebauung auf der Ostseite im Rahmen der „Ems-Galerie“ seine Fortsetzung findet, wäre nicht mehr erkennbar. Im Übrigen wird sich der Bauausschuss als zuständiger Fachausschuss mit dem zwischenzeitlich vorliegendem Fällantrag für diesen Baum befassen.

2.5 Bezirksregierung Münster, Kampfmittelräumdienst, 48128 Münster;

Stellungnahme vom 15. August 2002 (Anmerkung: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb von Verdachtsflächen, Der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde bereits im Jahr 2002 im Rahmen der Kanalerneuerung im Bereich des Grundstücks Bote Veit beteiligt.)

Inhalt:

„Die hier vorhandenen Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen.

Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen (bestehender Straßbereich/angrenzende Bebauung/Versorgungseinrichtungen/Überdeckungen) nicht möglich.

Ggf. erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Auf die ZH 1/492, Nr. 4.1.8.3 der BGZ wird hingewiesen.

Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, in den Änderungsentwurf wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

2.6 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 gem. § 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 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. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 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 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (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 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688) wird die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.