

Vorlage Nr. 138/12

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

- I. **Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. **Satzungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	18.04.2012	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	22.05.2012	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Finanzierung gesichert	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja

Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Nachdem zwischen der Stadt Rheine und dem Hotelbetreiber eine Einigung über die für die Außenterrasse zu verkaufende Fläche erzielt worden ist, soll zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen hat sich die äußere Form der Terrasse geändert: die in der zeichnerischen Darstellung des Änderungsentwurfes enthaltene kreisförmige Form ist in Teilen modifiziert worden (tlw. eckige Form). Da die Verkaufsfläche jedoch innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen maximalen Fläche liegt, ist eine erneute Offenlage der Änderung nicht erforderlich. Es wird lediglich nicht die gem. Bauleitplan maximal zulässige Fläche verkauft.

Auch der ursprünglich vom Hotelbetreiber gewünschte direkte Zugang vom Timmermanufer über die historische Furtfläche zur Terrasse ist im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen aufgegeben worden. Diese Aufgabe deckt sich mit einer entsprechenden Forderung des NABU. Die bisher – nachrichtliche – Darstellung einer Treppenanlage in der zeichnerischen Plandarstellung kann deshalb entfallen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 16. Dezember 2010 bis einschließlich 20. Januar 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 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

1.1 ISG Emsquartier, 48431 Rheine;

Schreiben vom 13. Januar 2011

Inhalt:

„Mit Genugtuung hat die ISG Emsquartier zur Kenntnis genommen, dass der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine in seiner Sitzung vom 1. 12. 2010 beschlossen hat, den Bauleitplanentwurf gemäß § Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Die ISG Emsquartier möchte es aber nicht verabsäumen, nunmehr während der Auslegungsfrist eine Stellungnahme zur Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 abzugeben.

1.

Eines der wesentlichen Ziele der ISG Emsquartier ist es, im Bereich des Quartiers, insbesondere auch im Umfeld der Stadthalle, städtebauliche/architektonische Maßnahmen zu begleiten und zu unterstützen. Aufwertungen sind hier unbedingt von Nöten, wie auch noch kürzlich von Prof. Stahl in seiner Expertise dargestellt worden ist, die wir auch dem Stadtentwicklungsausschuss und der Verwaltung der Stadt Rheine zugänglich gemacht haben und die für uns in gewisser Weise Leitsatz ist. Unter anderem hat die ISG Emsquartier die Forderung verfolgt, dass die Außengastronomie am City Club Hotel verbessert wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Außengastronomie am City Club Hotel sollen nunmehr geschaffen werden.

Dieses zur Ems hin ausgerichtete Vorhaben ist für uns von eminenter Bedeutung, da an dieser historisch bedeutsamen Stelle die projektierte Außenterrasse an der Emsfurt ein Mosaikstein für das Gesamtbild des Quartiers darstellt.

Dieses soll, wie dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen ist, an dem Ausgangspunkt der Stadtgründung der Stadt Rheine verwirklicht werden. Dass nun die planungsrechtliche Absicherung dieser Außengastronomie in die Wege geleitet wird, kann nur begrüßt werden. Was die Verkehrserschließung anbelangt, so ist es aus unserer Sicht ebenfalls von eminenter Bedeutung, dass eine direkte Zuwegung vom Timmermanufer aus zur Außengastronomie des Hotels vorgesehen ist. So erfolgt die unmittelbare direkte Anbindung zwischen Hotelaußenterrasse, Timmermanufer und Ems im Bereich der Schleuse.

Wir können es nur begrüßen, dass nunmehr die Stadt Rheine mit der vorliegenden Planung das Ziel, die Attraktivität des innerstädtischen Emsuferbereiches zu fördern, nun realisieren will.

2.

Unter Ziffer 7.2 Punkt 1 auf Seite 17 der Begründung ist ausgeführt, dass unter anderem die Stadt eine Beurteilung durch das in NRW für die Erfassung der §-62Biotop zuständige Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz angefordert habe und am 14. 06. 2010 habe das LANUV eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme komme zu dem Schluss, dass eine Einstufung als nach § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschütztes Biotop hier nicht vorgenommen werden könne. Als Lebensraum der Fauna sei der in der dicht bebauten Innenstadtlage gelegene Planbereich insgesamt nur von geringer Bedeutung. Auch besitze der Änderungsbereich nur eine geringe Lebensraumfunktion für die Tierwelt. Auch sei ein Nachweis der Existenz einer Zauneidechse nicht erbracht worden.

Weiter wird unter Punkt 7.2.3 auf Seite 18 ausgeführt, dass in einem gemeinsamen Erörterungstermin unter Teilnahme von Vertretern des NABU und des Hotelbetreibers die Lage und Größe der Terrassen- und Treppenanlage so besprochen wurde, dass die floristisch besonders wertvollen, zentral gelegenen Bereiche der Magerrasenfläche möglichst weitgehend geschont werden, es aber auf der anderen Seite auch dem Hotelbetreiber ermöglicht werde, eine funktionsfähige und ausreichend große Fläche für einen wirtschaftlichen Betrieb der geplanten Außengastronomie hergestellt werden könne.

Bei der Lage und der Gestaltung der Außenterrasse seien die Naturschutzbelange berücksichtigt worden, indem die Terrasse gegenüber der ursprünglichen Planung im zentralen Bereich vor der Galerie des Hotels deutlich zurückgenommen und die Außenseite halbkreisförmig vorgesehen sei, um möglichst viel der hier gut ausgebildeten Magerrasenflora zu erhalten. Von der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Magerrasenfläche wurden somit nur noch etwa 93 qm in Anspruch genommen. Der natur- und kulturgeschichtlich bedeutsame Kalkrücken im nördlichen Teil der Grünfläche werde mit der Planung nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.

3.

Wirtschaftliche Recherchen des Hotelbetreibers haben ergeben, dass die in dem seinerzeitigen Erörterungstermin vor Ort diskutierten und zunächst hingegenommene Rücknahme der Terrassenfläche letztendlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht haltbar und auch nicht empfehlenswert ist. Die halbkreisförmige Anordnung der Terrasse an der Außenseite vor der Galerie des Hotels bedeutet nicht nur erhebliche Mehrkosten bei der Erstellung, sondern beeinträchtigt auch eine Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Außengastronomie. Denn gerade der Bereich vor der Galerie des Hotels zur Ems hin und zur Zuwegung vom Timmermanufer ist von eminenter Bedeutung. Gerade hier ist der Kernbereiche der Gastronomie zu sehen, der unbedingt notwendig ist, um hinreichend Besucher und Kundschaft unterzubringen.

Der halbkreisförmige Einschnitt führt im Ergebnis dazu, dass eine Vielzahl von Sitzplätzen auf der Terrasse in diesem Bereich entfallen, weil die geplante Terrasse in diesem Bereich geradezu schlauchförmig angeordnet sein soll mit trichterförmigen Öffnungen nach links und rechts. Die Gastronomie- und Hotelfachleute bestätigen die Auffassung des Geschäftsführers des City Club Hotels, dass mit dieser schlauch- und halbkreisförmigen Anordnung der Terrasse quasi zwei Terrassenbereiche geschaffen werden, also optisch gesehen eine Zensur geschaffen wird, die von außen die Ansprechbarkeit und das Ambiente der Terrasse ne-

gativ beeinflussen, was dazu bewegt, nicht dazu angehalten wird, die Terrasse aufzusuchen. Die Besucherfrequenz ist aber für das Gelingen dieser Außengastronomie von enormer wesentlicher Bedeutung, zumal hier die Terrasse zur Südseite des Hotels gelegen ist, direkt unmittelbar an der Ems. Insoweit sei auf die regional geschaffenen Emsufer, Radwege und auch die Wasserwege-Emsbefahrung hingewiesen.

Auch würde eine derartige Anordnung der Terrasse Personalaufwand bedeuten, da zu befürchten steht, dass zwei Terrassenbereiche mit Personal abgedeckt werden müssten. Alles im allen ist aus wirtschaftlich ökonomischen Überlegungen heraus die Anordnung der Terrasse in Form eines Rechteckes geboten. Insoweit dürften auch die Belange des Naturschutzes gewahrt sein. Dieserhalb wird noch einmal verwiesen auf die Stellungnahme der LANUV vom 14. 06. 2010. Die Gesamtfläche, die durch eine rechteckige Terrasse in Anspruch genommen würde, ist in diesem Gesamtbereich nur von geringer Bedeutung als Lebensraum der Fauna. Auch insoweit wird verwiesen auf die Empfehlung seitens des LANUV. Als Ausgleich für eine Inanspruchnahme des Magerrasens sind Pflegeoptimierungen für den Bereich des nördlich gelegenen Kalkrückens und dessen südexponierter Hangfläche vorzunehmen. Wenn derartige Maßnahmen in Angriff genommen und umgesetzt werden, dürften gegen die Anordnung und Errichtung einer rechteckförmigen Terrasse keinerlei Bedenken bestehen.

Bei Abwägung aller Umstände darf nicht außer Acht gelassen werden, dass hier eine Maßnahme vorgesehen ist, die die Attraktivität des innerstädtischen Emsuferbereiches und die Erlebbarkeit der Ems fördert und wie in der Einleitung der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes aufgeführt ist, die historischen Elemente der Stadtgeschichte für die breite Öffentlichkeit besser wahrnehmbar und erlebbar macht. Als wesentliches Element dieser Zielsetzung sei, so die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, die Schaffung neuer und die Aufwertung vorhandener ökonomischer Einrichtungen entlang der Ems. Dieses kann aus der Sicht der ISG letztendlich nur geschehen, wenn hier eine Terrasse geschaffen wird, die auch optisch von ihren Ausmaßen und ihrer Größe her für den Besucher an der Ems von Weitem deutlich sichtbar ist. Insoweit hat das Timmermanufer hier eine hervor zu hebende Bedeutung, ebenso der Fluss, weil hier über das Timmermanufer und über den Fluss Menschen verweilen, wandern, Rad fahren oder Wassersport betreiben und somit dem Leitspruch der Stadt Rheine „Rheine leben an der Ems“ mit Leben und Wirklichkeit erfüllen. Dieses vor allem wünschenswerte Ergebnis der Attraktivitätssteigerung im Bereich und entlang der Ems kann nach Auffassung der ISG Emsquartier dadurch mit verwirklicht und begünstigt werden, indem eine anspruchsvolle, großzügige, optisch architektonisch anspruchsvolle Terrasse geschaffen wird.

Die ISG Emsquartier würde es daher begrüßen, wenn insoweit eine Planänderung im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen würde.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1:

Die Ausführungen zu den geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Umfeld der Stadthalle sowie zur Bedeutung der projektierten Außengastronomie am City Club Hotel werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der angesprochenen direkten Zuwegung vom Timmermanufer zur Terrasse wurde zwischen dem Betreiber des Hotels und der Stadt Rheine zwischenzeitlich ein Verzicht auf diese direkte Zuwegung vereinbart. Die Zugänglichkeit zur Terrasse wird über die bereits

bestehende Anbindung zum Hotelnebeneingang unterhalb der Brücke zwischen Hotel und Stadt-halle gesichert.

Zu 2:

Die Zitate aus der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3:

Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich eine Einigung über die zu verkaufende Fläche zwischen dem Betreiber des Hotels und der Stadt Rheine erzielt worden ist. Die Form des Kaufgrundstücks weicht in Details von der im Änderungsentwurf dargestellten halbkreisförmigen Form ab. Sie liegt jedoch innerhalb der dargestellten Fläche, sodass eine nochmalige Änderung der zeichnerischen Darstellung mit einer erneuten Offenlage der Planänderung nicht erforderlich ist. Die geforderte Planänderung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

1.2 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

2.1 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Ripshorster Straße 306, 46117 Oberhausen/NABU-Kreisverband Steinfurt; Stellungnahme vom 15. Januar 2011

Inhalt:

„Habe den o.g. Änderungsplan des B-Planes „Bürgerzentrum“ über das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW erhalten und Einsicht genommen (Ihr AZ 5.1/VST-ba).

Die Darstellung der gebogenen Terrasse vor dem City-Club-Hotel entspricht der Vereinbarung, die wir als örtliche NABU-Vertreter mit der Verwaltung und Herrn XXX (Inhaber des Hotels) geschlossen hatten.

Was wir in dem Änderungsplan nicht akzeptieren können (und was auch nicht vereinbart war), ist der geplante Treppenzugang zur Terrasse. Hier wird zusätzlich wertvolle Biotop-Freifläche verbraucht. Keiner wird über den Biotop laufen wollen, um zur Terrasse zu gelangen. Insofern erscheint es nicht korrekt, diese Treppe planerisch in die durchgehend dargestellte Grünfläche zu platzieren bzw. die Grünfläche unverändert darzustellen.

Wenn man den vorhandenen, gepflasterten Zugang unter der Fußgängerbrücke nutzt, kann diese Treppenanlage entfallen.

Wir bitten daher, diese Treppe aus der Darstellung herauszunehmen.

Die liegt sowieso aus Sicht der späteren Terrassennutzung ungünstig.

Denn Ausgangspunkt für die Entscheidung einer bogenförmigen Terrasse war, dass vor dem großen Hotelfenster (mit der Außentür) keine Möbel stehen sollen

Diese würden den Blick von Innen nach Außen versperren (immerhin regnet es auch mal im Sommer oder es ist zu kalt, um Draußen zu sitzen im Norden). Tische, Stühle und Sonnenschirme sollten (im Schatten) und im Süden (in der Sonne) des Gebäudes stehen. Der geplante breite Treppenaufgang würde die Nutzung der Südfläche erheblich einschränken.

Außerdem schlagen wir vor, die Südspitze der Änderungsfläche von Straßenland in Grünfläche umzuplanen. Die Pflasterflächen in diesem Bereich sind ohnehin viel zu ausladend. Da Freifläche verloren geht, wäre es sinnvoll, die B-Plan-Änderungsfläche bis zur Außenkante der nördlich angrenzenden Baumscheibe auszuweiten. Diese Linie könnte dann mit in die Grünflächenabrundung einbezogen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Darstellung der gebogenen Terrasse dem Abstimmungsergebnis zwischen dem NABU, der Stadt Rheine und dem Hotelbetreiber entspricht.

Der Anregung bezüglich der Treppenanlage wird gefolgt, die bisher im Änderungsentwurf nachrichtlich aufgenommene Treppe einschließlich der Benennung „geplanter Zugang mit Stufen“ wird aus dem Entwurf herausgenommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Anregung bezüglich der Ausdehnung der Grünfläche wird nicht gefolgt. Die zeichnerische Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Ausbau in der Örtlichkeit. Der Bereich ist einbezogen in die zurzeit laufende Erarbeitung der Rahmenplanung für die Innenstadt von Rheine. Die Ergebnisse dieser Rahmenplanung sollen erst abgewartet werden, um ggf. weitere – zur Umsetzung der Rahmenplanung notwendige – Änderungen am Planungsrecht durchführen zu können. Die Forderung wird jedoch als Anregung in die Erarbeitung der Rahmenplanung eingehen.

2.2 TBR Rheine, 48427 Rheine

Stellungnahme vom 15. Januar 2011

Inhalt:

„Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes gibt es seitens der Technischen Betriebe Rheine AöR keine Bedenken und Anregungen.

Folgendes ist allerdings zu beachten:

Anmerkung 1:

Im Bereich des geplanten (Außen-)Zugangs zur Terrasse befindet sich lt. Entwässerungsgenehmigung vom April 1991 (als Kopie beigefügt) ein privater Kontrollschacht auf der Grundstücksanschlussleitung (DN 300). Sollte dieser Schacht überbaut werden, so ist lt. Entwässerungssatzung ein neuer Kontrollschacht an anderer, frei zugänglicher Stelle auf dem privaten Grundstück zu errichten.

Dies sollte im Rahmen der Erteilung der Entwässerungsgenehmigung geregelt werden.

Anmerkung 2:

Sollte es sich bei der Terrassenerweiterung um eine Grenzbebauung handeln, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass private Entwässerungsleitungen (z.B. Fallrohre, Grundleitungen, Schächte u.ä.) nicht in der öffentlichen Fläche verlegt werden dürfen. In Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden; dann müssten allerdings die privaten Leitungen in der öffentlichen Fläche per Baulast abgesichert werden.“

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen sind seitens der Verwaltung an den Investor weitergegeben worden, damit sie bei der Ausarbeitung der Detailplanung für die Aubenterrasse berücksichtigt werden können.

2.3 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 gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 238/10) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 238/10) und § 4 Abs. 2 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 13. Dezember 2011 (GV. NRW S. 685) wird die 8. Änderung des Bebauungspla-

nes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.