Niederschrift STEWA/022/2006

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 27.09.2006**

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen - und wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied
---------------------	-----	--------------

Mitglieder:

Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Frau Frauke Thole	CDU	Sachkundige Bürgerin
Herr Heinz Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Rüdiger Verlage		Sachkundiger Einwohner für den Beirat für Behin- derte Menschen
----------------------	--	---

Vertreter:

Herr Antonio Berardis	SPD	Ratsmitglied
Herr Johannes Havers	CDU	Ratsmitglied
Herr Jörg Niehoff	FDP	Sachkundiger Bürger

Frau Theresia Overesch	CDU	Ratsmitglied
Herr Anton van Wanrooy	CDU	
Herr Detlef Weßling	SPD	Sachkundiger Bürger

Verwaltung:

Herr Dr. Heinz Janning	Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter
Frau Silvia Gleffe	Produktmitarbeiterin Stadtplanung
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

beratende Mitglieder:

Herr Kamal Kassem
Herr Karl Schnieders

Herr Dewenter begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Er verweist auf die Besichtigungsfahrt durch den Stadtteil Dorenkamp mit dem Geschäftsführer des Wohnungsvereins, Herrn Marx, die vor Beginn der heutigen Sitzung durchgeführt wurde. Während dieser Besichtigung wurde durch Herrn Marx erläutert, wie ein Teil des Wohnungsbestandes des Wohnungsvereins modernisiert werden könne. Zusätzlich wurden Informationen zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Windthorststraße/Blumenstraße gegeben. Die Planungsunterlagen sind in Kopie der Niederschrift als **Anlage 1** beigefügt.

Zur Tagesordnung werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 20 über die öffentliche Sitzung am 30. August 2006

Es erfolgen keine Einwendungen gegen Inhalt und Form der Niederschrift.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 30. August 2006 gefassten Beschlüsse

2.1. Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für den Schwalbenweg

Herr Schröder informiert, dass ein Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes eingegangen sei. Er verliest diesen Antrag und die von der Verwaltung dazu gefertigte Stellungnahme. Abweichend von der Prioritätenliste werde geprüft, ob eine Einleitung des Bauleitplanverfahrens bereits auf das Jahr 2007 vorgezogen werden könne.

Herr Niehues gibt zu Bedenken, dass sich in unmittelbarer Nähe das Konversionsgebiet der ehemaligen Kaserne Gellendorf befindet.

Herr Schröder erklärt, dass dieser Umstand berücksichtigt werde.

2.2. Neuordnung der Apotheken der Bundeswehr

Herr Schröder erklärt, dass seitens der Verwaltung beim Bundesverteidigungsministerium angefragt worden sei, ob im Zuge der Neuordnung der Apotheken der Bundeswehr eine leerstehende Kaserne in Rheine durch Einrichtung einer solchen Apotheke genutzt werden könnte. Zwischenzeitlich sei das Antwortschreiben des Bundesverteidigungsministeriums eingegangen, welches ein solches Vorhaben nicht vorsehe. Herr Schröder verliest dieses Schreiben.

2.3. Folgenutzung des Kfz-Hofes der General-Wever-Kaserne

Herr Schröder informiert über ein an die BIMA gerichtetes Schreiben der „Anliegergemeinschaft“ des Kfz-Hofes, dessen Durchschrift an die Stadt Rheine geleitet worden sei. Die Anliegergemeinschaft mache Bedenken bezüglich der Folgenutzung des Kfz-Hofes geltend. Seitens der Verwaltung sei vorgesehen, in einem Antwortschreiben das rechtliche Verfahren ausführlich darzulegen.

2.4. Vorstellung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Herr Schröder erklärt, dass Herr Hamerla angeboten habe, den technischen Fachausschüssen das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept vorzustellen. Dieses solle noch vor der Ratsentscheidung in einer gemeinsamen Sitzung des Bau- und Betriebsausschusses und des Stadtentwicklungsausschusses am 23. November 2006 um 17:00 Uhr geschehen.

2.5. „Sachstandsbericht zum Leerstand im Bülthof-Projekt in Verbindung mit möglichen städtebaulichen Optionen“ – Eingabe der CDU-Fraktion

Herr Dewenter verweist auf die seitens der CDU-Fraktion eingereichte Eingabe und bittet die Verwaltung um Erstellung einer Vorlage für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses. Eine Kopie der Eingabe ist der Niederschrift als **Anlage 2** beigefügt.

2.6. Regionalplanung für das Projekt „Rheine-R“

Herr Dr. Janning macht einige Ausführungen zur ablehnenden Haltung des NABU gegen die beabsichtigte Umnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine-R zu einem Gewerbegebiet. Die Ausführungen sind in dem als **Anlage 3** der Niederschrift beigefügten Vermerk zusammengefasst.

Herr Dewenter äußert, dass er sehr enttäuscht darüber sei, dass dieses mit viel Akribie aufbereitete Projekt nun vielleicht daran scheitern werde, dass sich eine Person „querstelle“ und so die weitere Entwicklung blockiere.

Herr Wessling fragt, ob die Bewilligung der beantragten Fördermittel an einer Verzögerung der Projektumsetzung scheitern könne.

Herr Dr. Janning betont, dass sich gerade auf dem von Herrn Wessling angesprochenen Problem seine Sorge begründe.

Herr Niehues erklärt, dass durch die ablehnende Haltung des NABU dem Naturschutz ein „Bärendienst“ erwiesen werde. Die Blockade dieser 1 bis 2 Personen störe die Entwicklung des Projektes nachhaltig.

Herr Thüring bittet um eine Erklärung, ob es richtig sei, dass die Fläche, falls das Projekt nicht weitergeführt werden könne, von der Bahn nicht wieder in Anspruch genommen werden könne.

Herr Dr. Janning erklärt, dass das Areal zur Zeit noch planfestgestelltes Bahngelände sei, die Bahn aber nach dem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung und der Entwidmung diese Fläche nicht wieder für Bahnzwecke nutzen werde. Zur Zeit weise der Flächennutzungsplan für dieses Gebiet noch „Bahngelände“ aus. Der südliche Teil sei ökologisch sehr wertvoll und solle auf jeden Fall als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Das ablehnende Verhalten des NABU zur Wiedernutzung der übrigen Bahnfläche als Gewerbegebiet sei kontraproduktiv zum Naturschutz. Das Vorhaben sei auch aus ökologischer Sicht durchaus sinnvoll.

Herr Grawe macht deutlich, dass es sich auch aus Sicht der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN um einen „nichtdurchdachten Schnellschuss“ des NABU handle.

Herr Dr. Janning berichtet, dass seinerzeit nicht alle Unterlagen zu dem Planungsvorhaben auf Grund von Kommunikationsproblemen innerhalb des NABU sofort an Herrn Grenzheuser weitergegeben worden seien. Die Unterlagen seien im Mai 2006 an das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW geschickt worden. Dort seien sie von Herrn Dr. Hövelmann durchgesehen und an den NABU-Kreisverband weitergegeben worden. Da Herr Dr. Hövelmann die Planung als aus ökologischer Sicht im Wesentlichen unproblematisch eingestuft habe, und da sich diese örtlichen Naturschutzvertreter nicht wieder gemeldet hätten, sei dieser auch nicht zu dem Abstimmungstermin am 21. Juni 2006 erschienen. Ohne Angaben von Gründen hätten auch Herr Kuhnen und Herr Grenzheuser diesen Termin nicht wahrgenommen. Ende August habe Herr Ebener vom Planungsbüro Hamerla bei Herrn Dr. Hövelmann nachgefragt, ob noch mit Einwendungen der Naturschutzverbände zu rechnen sei. Aus der Tatsache, dass sich der NABU-Kreisverband nicht wieder gemeldet hätte, hätte auch Herr Dr. Hövelmann geschlossen, dass der NABU-Kreisverband keine Bedenken gegen die Planung habe.

Da zwischenzeitlich Einvernehmen mit allen zuständigen Behörden und Stellen ein Einvernehmen erreicht worden sei, habe man bei der Bezirksregierung die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beantragt.

Am 18. September 2006 sei dann völlig überraschend das Ablehnungsschreiben von Herrn Kuhnen und Herrn Grenzheuser im Namen des NABU-Kreisverbandes per Fax eingegangen (**Anlage 4**). Er, Dr. Janning, habe unverzüglich Herrn Grenzheuser in einem ausführlichen Telefonat die Verfahrenssituation und das Planvorhaben näher erläutert. Hierbei habe sich herausgestellt, dass Herr Grenzheuser von dem beabsichtigten Zielabweichungsverfahren noch nichts gewusst habe. Er, Dr. Janning, habe dann in diesem und einem weiteren Telefonat Herrn Grenzheuser auf die verfahrensmäßigen Konsequenzen der Ablehnung des Vorhabens durch den NABU-Kreisverband hingewiesen und für eine klärende Aussprache vor einer abschließenden Festlegung des NABU geworben.

In den Telefonaten habe er erfahren, dass der NABU das Vorhaben auch wegen der geplanten Verbindungsstraße zwischen dem Münsterlanddamm (B 481) und der Hauenhorster Straße (K 77) ablehne. Der NABU sehe in dieser Verbindungsstraße einen Einstieg in die von ihm strikt abgelehnte Südtangente oder doch zumindest in die Fortführung dieser Verbindungsstraße zur K 66 und damit zur B 70 hin. Die Klarstellung, dass die Verbindungsstraße zwischen Münsterlanddamm und Hauenhorster Straße für sich einen Verkehrswert habe und daher nicht automatisch die weitere Verbindung zur B 70 hin oder gar eine emsquerende Südtangente nach sich ziehe, habe diese Vorbehalte gegen das Vorhaben „Rheine-R“ wohl nicht ganz ausräumen können. Dies gelte auch für den Hinweis, dass die speziell gegen die Weiterführung der Verbindungsstraße am Waldhügel entlang zur K 66 gerichteten Bedenken in dem eigens dafür bestimmten Planungsverfahren geltend gemacht werden könnten und daher nicht das Planvorhaben zu Rheine-R belasten sollten.

Insgesamt habe er den Eindruck, dass der NABU-Kreisverband das geplante Gewerbegebiet Rheine-R auf Grund eines gewissen „Sendungsbewusstseins“ ablehnen wolle, ohne sich mit den ökologischen und anderen Aspekten zu beschäftigen, die für dieses Vorhaben sprächen. Da dieses Projekt gerade auch aus ökologischer Sicht zu befürworten sei, müsse sich der NABU überlegen, ob er mit der Ablehnung dieses Vorhabens dem Anliegen des Naturschutzes schaden könne.

Herr Dewenter schließt sich dieser Meinung an und äußert seine Hoffnung, dass auch der NABU noch zu dieser Erkenntnis komme.

Weitere Informationen und Eingaben liegen nicht vor.

Herr Dr. Janning erklärt, dass die in der letzten Sitzung gefassten **Beschlüsse ausgeführt** wurden bzw. noch ausgeführt werden.

- 3. Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: "Nielandstraße / Feuerstiege", 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. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 399/06**

IA1090

Herr Niehues erklärt, dass er die Befürchtung habe, dass weder eine entsprechende Akzeptanz noch ein Bedarf für die vorgesehene Anzahl von altengerechten Wohnungen innerhalb von Mesum bestehe. Aus diesem Grunde begrüße die CDU-Fraktion die Errichtung von Eigentumswohnungen im Haus „D“. Er verweist auf die Einwendungen vonseiten der Nachbarschaft und erklärt, dass die CDU-Fraktion nur dann bereit sei, dem Beschluss zuzustimmen, wenn an der Nordseite des Gebäudes der Einbau von Fenstern ausgeschlossen werde.

Frau Gleffe erklärt, dass der Einbau von Fenstern an der Nordseite des Hauses durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ausgeschlossen werden könne.

Herr Thüring erklärt, dass die SPD-Fraktion sich in diesem Punkt dem Votum der CDU-Fraktion anschließe.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Herr Bruno Höffker, Johannesweg 8, 48432 Rheine

Stellungnahme vom 31. August 2006-09-12

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Verzicht von Fenstern in der nördlichen Gebäudefassade des Hauses „D“ lässt sich aufgrund von befürchteter Einsichtnahme in die angrenzenden Wohngärten nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Eine Regelung könnte nur erfolgen, wenn der Verzicht der Gebäudeöffnungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich wäre. Sofern der Investor/Eigentümer Zusicherungen in Bezug auf den Verzicht der Fensteröffnungen an der Nordseite des Hauses „D“ gegeben hat, können diese nicht durch planungsrechtliche Vorgaben unterstützt werden. Hier besteht nur die Möglichkeit einer privatrechtlichen Regelung (Grunddienstbarkeit).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

2.1 Kreis Steinfurt , Planungsamt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt;

Stellungnahme vom 25. August 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung gefolgt wird, in dem die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die ergänzende Festsetzung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit der o.g. Änderung zugestimmt, sowie

- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o.g. Änderung ebenfalls zugestimmt haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: " Nielandstraße / Feuerstiege ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 107, Kennwort: " Nielandstraße / Feuerstiege ", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 4. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 423/06

IA2820

Herr Kotte erklärt, dass die CDU-Fraktion bereit sei, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen. Er verweist auf einen im Plan als Grünfläche dargestellten Durchgang zu den Märkten und bittet die Verwaltung um weitere Informationen.

Herr Schröder erklärt, dass es sich um einen privaten Durchgang handele.

Herr Dewenter bittet die Verwaltung vor Durchführung für eine Richtigstellung der Darstellung dieser Fläche zu sorgen.

Herr Roloff führt aus, dass die SPD-Fraktion ebenfalls mit dem Beschlussvorschlag einverstanden sei und dass auch in seiner Fraktion die Frage nach der vorbezeichneten Grünfläche aufgeworfen worden sei.

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“, der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Die 13. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil A“, der Stadt Rheine bezieht sich auf Flächen westlich der Wesselstraße und betrifft die Flurstücke 660, 661 tlw. und 928 tlw., Flur 11, Rheine links der Ems.

Der Änderungsbereich ist im beigefügten Änderungsplan sowie in einem Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da die o. g. Voraussetzungen erfüllt sind, wird in diesem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine
I. Aufhebung des Offenlegungsbeschlusses vom 14. 06. 2006
II. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 426/06

IA2975

Herr Winkelhaus bittet um eine genaue Darstellung aller im Bebauungsplan vorhandenen Bäume.

Herr Niehues bittet um Erläuterung, ob die an der geplanten Abzweigung zur Glienhorststraße die dort stehenden Linden erhalten bleiben können. Er verweist darauf, dass am frühen Morgen des letzten Samstags 3 große, scheinbar vitale Eichen gefällt worden seien. Den hinzugerufenen Polizeibeamten sei eine Fällgenehmigung der Stadt Rheine vorgelegt worden. Er bittet die Verwaltung um Erklärungen zu diesem Sachverhalt.

Herr Dr. Janning verliest einen von Herrn Twesten gefertigten Vermerk (siehe **Anlage 5**) zur Entfernung dieser Bäume. Beim Aushub des mit Altlasten verseuchten Bodens bzw. beim späteren Wiederauffüllen mit Erdreich sei es zu einer nachhaltigen Schädigung des Wurzelwerks gekommen. Des Weiteren sei eine Pak-Belastung festgestellt worden. Außer Frage stehe, dass eine Erhaltung dieser Bäume nicht möglich gewesen sei. Eine Ersatzanpflanzung von 9 großkronigen Bäumen im Bebauungsplanbereich sei angeordnet worden. Weiter sei davon auszugehen, dass 3 bis 4 der entlang der Glienhorststraße stehenden Linden nicht erhalten werden könnten.

Herr Thüring erklärt, dass die SPD dem Beschlussvorschlag zustimme. Er fragt, ob der Gewässerschutz am Hemelter Bach auch weiterhin garantiert werden könne, wenn die Pflege der Grünfläche entlang der Uferfläche durch die Anlieger vorgenommen werde. Weiter halte er es für wichtig, dafür zu sorgen dass eine Versiegelung dieser Grünflächen unterbleibe.

Herr Niehues macht deutlich, dass die Pflege der Grünflächen durch Privatpersonen sicher günstiger sei, dass es aber wichtig sei, zu verhindern, dass diese Grünfläche bebaut wird.

Zur Fällung der 3 Eichen erklärt er, dass die Altlastenentsorgung sicherlich Vorrang genießen müsse, dass aber fraglich sei, ob die Bäume nicht zu erhalten gewesen wären, wenn sie besser geschützt worden wären. Außerdem sei zu klären, ob durch die Fällung dieser Bäume zusätzliches Bauland geschaffen werde.

Herr Schröder führt aus, dass die Gewässerunterhaltung mit dem Kreis Steinfurt abgestimmt worden sei, dieser habe dem Verfahren zugestimmt. Ein ungehinderter Zugang zum Hemelter Bach sei gewährleistet und der Bau von Hütten werde verhindert.

Herr Berardis fragt, ob es möglich sei, den Unterhaltungsverband „Hemelter Bach“ mit der Pflege der Grünfläche entlang des Hemelter Baches zu beauftragen.

Herr Schröder antwortet, dass es sich bei den Unterhaltungsverbänden um kostenrechnende Einrichtungen handele, die Mitglieder der Unterhaltungsverbände würden schon aus Kostengründen eine solche Pflege sicher ablehnen.

Beschluss:

I. Aufhebung des Offenlegungsbeschlusses vom 14. Juni 2006

Der vom Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine am 14. Juni 2006 gefasste Offenlegungsbeschluss wird aufgehoben.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, Kennwort: "Basilikastraße", der Stadt Rheine nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszuliegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden/Nordosten:	durch den Hemelter Bach,
im Osten:	durch die Westseite der Glienhorststraße,
im Süden:	durch die Nordseite der Elter Straße,
im Westen:	durch die Westseite der Basilikastraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6. Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: "Catenhorner Straße-Ost",
der Stadt Rheine
I. Aufstellungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Vorlage: 390/06**

IB0250

Herr Schröder macht einige Ausführungen zu den Festsetzungen zur baugestalterischen Ausführung. Wenn dieses gewünscht werde, könnte auch durch privatrechtliche Regelungen für ein stimmiges Erscheinungsbild gesorgt werden.

Herr Niehues wirft die Frage auf, ob eine geschlossene Bauweise hier sinnvoll sei und ob nicht auch der Bau von Doppelhäusern denkbar sei.

Weiter gibt er zu bedenken, dass eine gewisse Einheitlichkeit sicher zu begrüßen sei, andererseits sollte die Gestaltung der Gebäude nicht bis ins letzte durch Vorschriften geregelt werden.

Aus seiner Sicht mache die „hintere Bebauung“ keinen Sinn, sie passe nicht ins Umfeld und behindere eventuell eine weitere Entwicklung an der Bühnertstraße.

Herr Thüring erklärt, dass der Anstoß für diese Planung von der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine ausgegangen sei. Er fragt, ob Interessenten für den Kauf dieser Wohneinheiten vorhanden seien und wann mit einem Beginn der Bebauung gerechnet werden könne. Eine gestalterische Festsetzung zu den zu verwendenden Materialien lehne er ab.

Herr Dewenter fragt, warum eine geschlossene Bauweise vorgesehen sei.

Frau Gleffe erläutert, dass hier ein Lärmpegel im Bereich 3 gemessen wurde und dass die geschlossene Bauweise dem Schutz des Freiraumes hinter den Gebäuden dienen solle.

Herr Dewenter fragt, ob es sinnvoll sei und für einen noch besseren Schutz Sorge, wenn die vorgesehenen Garagen überbaut würden.

Herr Schröder erklärt, dass lt. Lärmgutachten eine Überbauung der Garagen nicht notwendig sei.

Herr Dewenter fragt weiter, ob mit Staubemissionen durch die Brecheranlage zu rechnen sei.

Herr Havers merkt an, dass der durch die Brecheranlage verursachte Lärm in Richtung der Hofflächen größer sei als der durch den Straßenverkehr verursachte Lärm.

Herr Dewenter erläutert, dass entlang der stärker befahrenen Neuenkirchener Straße keine geschlossene Bauweise vorgeschrieben worden sei.

Herr Schröder kündigt an, dass von Herrn Niehues angesprochene „hintere Gebäude“ vor der Offenlage des Bebauungsplanes aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

Herr Dewenter erklärt, dass im Ausschuss wohl Einvernehmen über die seitens der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise herrsche. Dem wird nicht widersprochen.

Beschluss:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine aufzustellen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezieht sich auf die Flurstücke 810 und 809 (tlw.), Flur 106, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich östlich an der Catenhorner Straße (K 69).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung eindeutig gekennzeichnet.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender dreiwöchiger Anhörung Gelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 werden aufgrund ihres sachlichen Zusammenhanges gemeinsam beraten.

- 7. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", 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. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 411/06**

IB1080

Herr Niehues verweist auf einen aus seiner Sicht bestehenden Widerspruch in der Abwägungsbegründung zur Flächennutzungsplanänderung und in der Begründung zum Bebauungsplan.

Herr Dewenter erklärt, dass es sich wohl um eine missverständliche Formulierung handle.

Herr Niehues bittet die Verwaltung, diese Formulierung bis zur Beschlussfassung in der nächsten Ratssitzung zu ändern.

Seitens der Verwaltung wird dieses zugesagt.

Herr Niehues fragt, ob der städtebauliche Vertrag bereits abgeschlossen worden sei.

Herr Dr. Janning bestätigt dieses.

Herr Thüring erklärt, dass die SPD-Fraktion den Beschlüssen zustimmen werde. Das Vorhaben sehe er als Bereicherung für das bestehende Umfeld an.

Herr Grawe schließt sich an, auch seine Fraktion sei mit den Ausführungen in der Vorlage einverstanden, er geht weiter darauf ein, dass die Nahversorgung des Quartiers gestärkt werde, was auch aus demografischer Sicht ein wichtiger Faktor sei. Positiv werte er, dass die Einwände der Anlieger geklärt werden konnten. Eine stärkere Verkehrsbelastung als bisher schon durch die als Hauptverkehrsstraße geführte Salzbergener Straße hervorgerufen, sei nicht zu befürchten.

Herr Niehues hebt hervor, dass seitens der Öffentlichkeit gewichtige Einwendungen vorgebracht worden seien, die Vorschläge für die Abwägungsbeschlüsse seien seitens der Verwaltung mit viel Mühe vorbereitet worden. Auch wenn die Interessenlage Einzelner nicht unbedingt immer deckungsgleich mit der der Stadt Rheine sei, so habe doch vieles einvernehmlich abgearbeitet werden können. Die Abwägungen halte er für sachgerecht.

Herr Winkelhaus bittet zu beachten, dass für entsprechenden Lärmschutz für eventuelle Nachtöffnungszeiten der Geschäfte gesorgt werden müsse. Außerdem sei es notwendig, die Messstellen zugänglich zu halten. Er verweist auf eine Formulierung in den Vorlagen, die aus seiner Sicht widersprüchlich sei.

Herr Dewenter bittet die Verwaltung um Aufklärung.

Herr Dr. Janning gibt Erläuterungen zu der Formulierung, die so richtig sei.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Norbert Wessendorf, Salzbergener Straße 70, 48431 Rheine;
Schreiben vom 1. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Hinsichtlich der Einstufung des Bereiches Salzbergener Straße ist zu unterscheiden zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Einstufung des Bereiches entsprechend der vorhandenen Nutzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geht es um die zukünftig gewünschte Entwicklung eines Bereiches nach der Art seiner baulichen Nutzung (Baufläche). Bei dieser Einstufung ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes tatsächlich vorhandene bauliche Nutzung nicht zwingend maßgebend für die Einstufung z.B. als „gemischte Baufläche“.

Die Einstufung eines Bereiches nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) aufbauend auf §§ 2-11 BauNVO basiert dagegen auf der tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungsstruktur. Eine entsprechende Einstufung ist Voraussetzung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauanträgen in Bereichen, in denen kein verbindlicher Bebauungsplan besteht.

Es wird festgestellt, das im angesprochenen Fall sich sowohl die Festlegung als „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan als auch die Einstufung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzung entspricht:

Der Bereich der Salzbergener Straße zwischen Konrad-Adenauer-Ring/Schleupestraße im Süden und Eisenbahnlinie Rheine-Quakenbrück im Norden ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche/MI“ dargestellt. In diesem Abschnitt findet sich eine Vielzahl von Betrieben, Läden, Dienstleistungseinrichtungen, u.a.: ein Ärztehaus, 2 Frisöre, Bürogebäude/Steuerberater, Bestattungsunternehmen, Massage-Praxis, Drogeriemarkt, Fahrschule, Spielhalle, Verkauf von Motorradzubehör, Dentallabor, mehrere Gaststätten/Gastronomiebetriebe, Tankstelle, Heizung-Klima-Sanitärbetrieb, Sparkasse, Autohandel, Getränkemarkt, Reifenhandel, Autovermietung, Kfz-Service, Reifenhandel, Gemüsehändler, Metzgerei, 2 Bäckereien, Fitness-Center, Lottoannahmestelle/Zeitschriftenhandel und Lebensmitteldiscounter. Die Aufzählung macht deutlich, dass es sich hier tatsächlich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt und nicht um ein allgemeines oder reines Wohngebiet.

Eine Reihe der aufgeführten Nutzungen sind in einem Wohngebiet unzulässig, wie etwa Bürogebäude – ohne Wohnnutzung – die durch Dienstleister/Freiberufler genutzt werden. (Ärztehaus im Bereich Salzbergener Straße 48 und das Bürogebäude des Einwenders Salzbergener Straße 70 das komplett als Steuerberatungsbüro genutzt wird). Insgesamt wird deutlich, dass die vorhandenen Nutzungen entlang der Salzbergener Straße eine Einstufung des Bereiches als reines Wohngebiet gem. § 3 bzw. als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht rechtfertigt. Selbst unter der Prämisse, dass der Betrieb „Willers“ den Bereich verlässt, ist eine Einstufung als Wohngebiet nicht zulässig.

Die vorhandene Nutzungsmischung entlang der Salzbergener Straße soll auch zukünftig beibehalten werden, deshalb nimmt der Flächennutzungsplan in dem vorliegenden Fall die vorhandene Nutzung auf.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zielt insgesamt darauf ab, ein durch die Flächennutzungsplanung abgesichertes, faktisch auch vorhandenes Mischgebiet bzw. Teile einer Wohnbaufläche in ein Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel umzuwandeln. Dabei wird der großflächige Einzelhandel weiter spezifiziert in „Nahversorgungszentrum“. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums oder großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO wird nicht vorbereitet.

Die Firma Aldi betreibt an Standort Salzbergener Straße einen Filialbetrieb, der das gesamte Angebot des Discounters umfasst. Aufgrund der geringen Flächengröße des Marktes wird dieses Angebot jedoch in einer nicht mehr zeitgemäßen Form präsentiert. Ein Teil der Kaufkraft ist deshalb an den Standort Felsenstraße abgewandert. Auch der Standort Felsenstraße ist – wie die Filiale an der Salzbergener Straße – ein integrierter Standort. Beide Areale liegen eingebettet in Wohngebiete und dienen der Versorgung der Bevölkerung im Umfeld. Im Bereich „Felsenstraße“ ist zu beachten, dass das umgebende Wohnbaugebiet gegenwärtig noch nicht vollständig realisiert ist und deshalb der Eindruck entstehen kann, es handelt sich um einen Nahversorgungsbereich, der nicht in Wohnbebauung integriert ist. Nach Realisierung der projektierten Umgebungsbebauung wird dieser Markt auch städtebaulich-architektonisch integriert sein.

Durch die teilweise Verlagerung der Kaufkraft an den Standort „Felsenstraße“ erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Diese Einschätzung wird aus gesamtstädtischer Sicht getroffen: Um das Verkehrsaufkommen für die Deckung des täglichen Bedarfs zu minimieren, ist es Aufgabe der Stadtplanung, entsprechende Nahversorgungsstandorte in Wohnungsnähe bereitzustellen, die vom einem möglichst großen Anteil der Bevölkerung auch noch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Die Frage nach der Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist deshalb auf gesamtstädtischer Ebene zu beantworten. Die Realisierung des Konzeptes einer wohnungsnahen Versorgung setzt die Sicherung bzw. Entwicklung von Nahversorgungszentren in – bezogen auf Wohnstandorte – verkehrsgünstiger Lage voraus. Der Standort an der Salzbergener Straße entspricht dieser Vorgabe und soll deshalb langfristig gesichert werden.

Hinsichtlich der Standortverlagerung des Betriebes Willers ist anzumerken, dass eine Erweiterung auf dem angesprochenen Flächenpotential theoretisch möglich wäre, die Erweiterung jedoch planungsrechtlich an diesem Standort nicht unbedenklich ist. Bei einer Vergrößerung wäre zu klären, ob es sich dann noch um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt. Sobald der Betrieb diese Einstufung verliert – z.B. wegen eines großen Fuhrparks und der damit verbundenen Emissionen – wäre er im Mischgebiet unzulässig. Um hier Konflikten mit der Nachbarschaft vorzubeugen, ist die Verlagerung des Betriebes in ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Nahversorgungszentrum von dem Zusammenspiel der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen lebt. Dabei wird ein Discountmarkt – wie etwa Aldi – als Frequenzbringer gesehen. Diese Einschätzung wird z.B. von dem an der Salzbergener Straße seit ca. 20 Jahren ansässigen Fleischerfachbetrieb Loh mitgetragen (vgl. Eingabe zum parallel laufenden

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144, Vorlage Nr. 419, Punkt I. 1.1). Der bestehende Aldi-Markt ist mit ca. 450 qm nicht zukunftsfähig (Aussage des Betreibers des Discountmarktes und des Fachgutachters zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine). Diese Einschätzung wird mitgetragen durch die bei der Stadt Rheine bekannt gewordenen Schwierigkeiten bei den Überlegungen zur Nachnutzung des Geschäftslokals. Vom Eigentümer selbst wird das Haus als baulich abgängig bezeichnet. Aus den Gesprächen, die seitens der Stadt Rheine mit anderen Anbietern aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel/Discountmarkt geführt worden sind, ist zu entnehmen, dass die Größe des Ladenlokals – in Zusammenhang mit der unzureichenden Stellplatzanzahl und deren mangelhaften Anfahbarkeit – eine weitere Nutzung stark einschränkt. Eine Nachnutzung durch einen Discounter/Lebensmittelhandel wird in den Geschäftsräumen nicht mehr als marktgängig angesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 verfolgt das Ziel, eine Nahversorgung für die Bewohner des Stadtteils Wietesch/Schleupe zu sichern. Die Realisierung dieses Vorhaben ist weder durch die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung noch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes an einen bestimmten Investor oder Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes gebunden. Jeder, der über die Flächen, auf denen das Nahversorgungszentrum geplant ist, verfügt, könnte die Inhalte des Bebauungsplanes realisieren. Die getroffenen Festsetzungen – insbesondere hinsichtlich der Sortimentsbeschränkung und der maximal zulässigen Verkaufsflächen – sind abgestimmt auf die zur Nahversorgung notwendigen Größenordnungen unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit. Zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit ist die Nachnutzung des alten Aldi-Marktes von entscheidender Bedeutung. Eine Nachnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten kann über Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, die Nachnutzung durch einen weiteren Anbieter aus dem Bereich Discountmarkt/Lebensmittelhandel ist jedoch aufgrund der entsprechend erteilten Baugenehmigung nicht möglich. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche besteht eine sehr geringe Gefahr, dass hier ein weiterer entsprechender Anbieter einzieht, um diese Möglichkeit jedoch weiter einzuschränken, soll auf die Ausübung der Mietoption durch den jetzigen Mieter zurückgegriffen werden. Dieses Vorgehen ist durch die Inhalte des zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert. Die Ansiedlung eines weiteren Anbieters aus dem Bereich Lebensmittel würde zu einem städtebaulich-funktional unerwünschten Überbesatz mit entsprechenden Angeboten im Stadtteil Wietesch/Schleupe führen.

Bei dem angesprochenem Telekommunikationsladen handelt es sich um einen Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Angebote sind – zur Sicherung der Innenstadt – in Nahversorgungsbereichen auszuschließen. Bei einem Lebensmitteldiscounter handelt es hingegen um ein Angebot, das der Versorgung der Bevölkerung mit täglichem Bedarf dient und deshalb wohnungsnah angeboten werden sollte.

Die Bauleitplanung trifft keine Aussage über die zukünftigen Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes, des Getränkemarktes oder des Cafés/Backshops. Die Inhalte der Planung fördern deshalb nicht die Konzentration auf einen Anbieter, vielmehr werden nur Aussagen getroffen zu den – im Verhältnis zu den anderen Versorgungsbereichen – zulässigen Sortimenten und deren maximale Größenordnungen. Ein Eingriff in den allgemeinen Wettbewerb erfolgt nicht.

Das durch die Bauleitplanung vorgezeichnete Nahversorgungszentrum übernimmt keine überörtliche Versorgungsfunktion. Die getroffenen Festsetzungen dienen vielmehr dazu, sowohl die Auswirkungen – z.B. Kaufkraftabzug – aus der Innenstadt von Rheine und den benachbarten Gemeinden zu minimieren bzw. auszuschließen. Das vorgezeichnete Angebot ist darauf abgestellt, die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Schleupe/Wietesch mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. Angebote für periodischen oder längerfristigen Bedarf – z.B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Schmuck und Optik – werden ausgeschlossen. Es wird somit kein Angebot zugelassen, das eine überregionale Ausstrahlung hat.

Die Behauptung, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes die in den sechziger Jahren einsetzende Entflechtung von emittierendem Gewerbe und Wohnbebauung wieder umkehrt, geht an den tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen vorbei: Im Änderungsbereich ist bereits ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, der im Rahmen einer Verlagerung eine zeitgemäße, größere Verkaufsfläche erhalten und durch einen Getränkemarkt und Backshop ergänzt werden soll. Dafür werden zwei Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausgelagert. Die von diesen Betrieben gegenwärtig ausgehenden Emissionen – z.B. Ladetätigkeit, Bewegungen des Fuhrparks – werden zukünftig die Umgebung nicht mehr belasten. Vielmehr bildet die Verlagerung dieser beiden Betriebe den Abschluss der angesprochenen Entflechtung von Wohnen und Gewerbe. Der an die Stelle des Gewerbes tretende Einzelhandel ist in seinen Emissionen untersucht worden mit dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im verbindlichen Bauleitplan enthaltenen Vorgaben, die Umgebung nicht mit unzumutbaren Emissionen belastet wird. Der gewählte Standort liegt zentral im Ortsteil Schleupe/Wietesch. Die Entwicklung und Sicherung dieses angestammten Standortes für Nahversorgung bildet den Ausgleich zwischen den Ansprüchen der Stadtteilbevölkerung an einen wohnungsnahen Versorgungsschwerpunkt und den Ansprüchen der direkt an den Standort angrenzenden Wohnbevölkerung. Der geplante Nahversorgungsstandort wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so konzipiert, dass die angrenzenden Wohngebäude entsprechend den Richtwerten der TA Lärm vor entsprechenden Emissionen geschützt werden: z.B. liegen die geplanten Gebäude als Puffer zwischen der zugehörigen Stellplatzanlage und den nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die angesprochenen Flächen im Bereich Ellinghorst liegen in Bezug auf die Zentralität im Stadtteil Schleupe/Wietesch weiter ab vom Siedlungsschwerpunkt, so dass ein Standort an dieser Stelle ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen hervorrufen würde.

Die Anregungen in Bezug auf die Emissionen der geplanten Verlagerung beziehen sich auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 144 und werden deshalb im parallel laufenden Verfahren berücksichtigt (vgl. Vorlage Nr. 419/06).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 25.v 08. 2006.

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass sich die vorgetragenen Anregungen auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 144 beziehen. Sie werden deshalb im parallel laufenden Verfahren berücksichtigt (vgl. Vorlage 419/06).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt der Stadt Rheine“ empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", nebst Begründung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 8. Bebauungsplan Nr. 144,
Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", 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. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 419/06**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Eheleute Loh, Emsstraße 37,48431 Rheine;
Schreiben vom 10. August 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung hinsichtlich der Anlage eines Zebrastreifens wird gefolgt: die Verkehrsplanung der Stadt Rheine hat für den Straßenausbau im Änderungsbereich eine Planung für die Einrichtung einer Fußgängerüberwegung erstellt. Die entsprechende Planung ist noch mit dem Straßenbaulastträger – Landesbetrieb Straßenbau NRW – abzustimmen und zusätzlich ist eine straßenbehördliche Anordnung einzuholen bevor die Maßnahme durchgeführt werden kann.

Die bisherige Planung sieht vor, den Zebrastreifen in Höhe des Gebäudes Salzbergener Straße 93 anzulegen. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Straßenbreite ist die Anlage einer Mittelinsel nicht möglich. Eine Darstellung der bisher erarbeiteten Lösung im Bebauungsplanentwurf erfolgt nicht, da der exakte Ausbau noch nicht abgestimmt ist und die Darstellung planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Markus Schulze, Schillerstraße 46 und Georg Wilhelm Exeler, Droste-Hülshoff-Straße 21,48431 Rheine;
Schreiben vom 12. August 2006

Das angesprochene Schreiben der Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21 vom 09. Januar 2006 ist bereits im Rahmen vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt worden. Zur Vervollständigung der Abwägung wird das Schreiben und die entsprechende Abwägung hier aufgenommen:

Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21, 48431 Rheine;

Schreiben vom 9. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss zum Schreiben vom 12. August 2006:

Zu den vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung bezogen:

1. Der angesprochene Grünstreifen ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag die Bepflanzung dieser Fläche geregelt. Der Bau einer Lärmschutzwand zu den Grundstücken im Bereich Droste-Hülshoffstraße ist nicht erforderlich. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung eines Gutachterbüros kommt zu dem Ergebnis, dass die im Bereich der Stellplatzanlage und die durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Emissionen durch die Gebäudestellung – geschlossene Bauzeile zwischen Stellplatzanlage und nördlich angrenzender Bebauung – ausreichend abgeschirmt wird. Der Bau einer Lärmschutzwand wird deshalb nicht als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
2. Ein Verbot des Aufstellens von Glascontainern auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums ist nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu regeln, es handelt sich hierbei um privatrechtliche Vereinbarungen. Die Aufstellung setzt die Zustimmung des Grundstückseigentümers voraus. Sofern in der angesprochenen Informationsveranstaltung der Investor diesbezüglich eine Aussage getroffen hat, können sich die vorgetragenen Anregungen nur auf diese Aussage berufen.
3. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung bezieht alle möglichen Emissionen in die Berechnung mit ein, u.a. auch Emissionen der technischen Aggregate (Kühlverflüssiger und Abluftventilatoren). Die sich aus der Untersuchung ergebenden Auflagen für die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Sofern zusätzliche Aggregate bzw. andere Standorte gewählt werden als im Gutachten angenommen worden sind, sind die entsprechenden Emissionsdaten erneut zu ermitteln und zu optimieren. Auch diese Vorgehensweise ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, sodass der Lärmschutz gesichert wird. Auf die Einhaltung der Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geachtet.
4. Im Bebauungsplanentwurf ist die Fläche zwischen den Gebäuden des Nahversorgungszentrums und der nördlich angrenzenden Bebauung als private Grünfläche festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag sind zusätzlich Auflagen für die Bepflanzung dieser Fläche aufgenommen worden, sodass insgesamt eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche verhindert wird.
5. Die Reduzierung der Fenster in den nördlichen Gebäudefassaden des Nahversorgungszentrums lässt sich aufgrund von befürchteter Einsichtnahme in die angrenzenden Wohngärten nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Eine Regelung könnte nur erfolgen, wenn die Reduzierung der Gebäudeöffnungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich wäre. Im erarbeiteten Gutachten sind hierzu jedoch keine Festsetzungen enthalten, da z.B. aus Fenstern eines Bürobetriebes keine unzumutbaren Schallemissionen resultieren. Sofern der Investor/Eigentümer in der angesprochenen Veranstaltung Zusicherungen in Bezug auf die Anzahl der

Fensteröffnungen gegeben hat, können diese nicht durch planungsrechtliche Vorgaben unterstützt werden.

6. Bereits unter Punkt 3.) ist auf die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der Lage und der zulässigen Emissionen von Ventilatoren eingegangen worden. Bisher sind lediglich im Bereich des Aldi-Marktes technische Aggregate untersucht worden, sollten weitere Anlagen – etwa für den Cafebetrieb – erforderlich werden, sind diese Aggregate im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung einer schalltechnischen Untersuchung zu unterziehen.
7. Der Bebauungsplanentwurf enthält – auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung – die Vorgabe, dass die Stellplatzanlage zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fugen auszuführen ist. Der Anregung wird somit vollständig gefolgt.
8. Im der angesprochenen schalltechnischen Untersuchung ist der Anlieferbereich für den Aldi-Markt ausführlich untersucht worden. Die Ergebnisse der Analyse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen durch die Festsetzung einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand über Geländehöhe mit einer Beugungskante. Nach der gutachterlichen Untersuchung ist diese Ausführungsart ausreichend um für die nördlich im Bereich Schillerstraße angrenzende Wohnbebauung die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Aufgrund der üblichen Ausführung der Anlieferzone für Discountmärkte ergibt sich eine deutlich höhere Lärmschutzwandhöhe bezogen auf die Anlieferzone: Die Anlieferzone wird üblicherweise um ca. 1,00 m abgesenkt, um eine ebenerdige Andienung bezogen auf die Ladehöhe des Lieferfahrzeuges zu erreichen.
9. Eine Einhausung der Anlieferzone ist aus schallschutztechnischer Sicht gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachters nicht erforderlich. Die zum Schallschutz notwendigen Maßnahmen – Errichtung einer 2,00 m hohen Schallschutzmauer mit einem vorgegebenen Schalldämmmaß – ist ausreichend um die für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Ein gewisser Teil der Andienungszone wird jedoch – zum Schutz der anzuliefernden Ware vor Witterungseinflüssen – überdacht. Diese Überdachung bildet primär jedoch keine Schallschutzmaßnahme. Die geforderte Absenkung der Andienungsfläche ist seitens des Investors zugesichert, für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt jedoch die rechtliche Grundlage.
10. Im Bebauungsplan können grundsätzlich Maßnahmen/Auflagen festgesetzt werden, die aus Gründen des Schallschutzes erforderlich sind und durch ein entsprechendes Gutachten vorgezeichnet werden. Im vorliegenden Fall gibt der Gutachter in Hinblick auf die Anlieferverkehre die Tageszeit an, zu welcher Lieferfahrzeuge das Gelände befahren dürfen. Die entsprechenden Vorgaben sind als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.
11. Der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 144 liegen Öffnungszeiten der Märkte von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr zugrunde. Sofern längere Öffnungszeiten vorgesehen sein sollten, ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Hierzu ist jedoch nicht in je-

dem Fall eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, vielmehr könnten die sich aus einer Verlängerung der Öffnungszeiten ggf. ergebenden Vorgaben auch im Rahmen einer Baugenehmigung dem Betreiber auferlegt werden.

12. Die Lage bzw. die Anzahl der Einkaufswagengarage kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht exakt festgelegt werden. Hier ist auf die Aussagen des Investors während der angesprochenen Informationsveranstaltung zu verweisen.
13. Von der Stadt Rheine ist ein Entwurf für eine separate Linksabbiegespur erarbeitet worden. Der vorhandene Straßenraum ist ausreichend, dass diese Spur ohne Inanspruchnahme von angrenzenden Flächen realisiert werden kann. Der vorliegende Entwurf ist noch mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen, der ebenfalls die Anlage einer separaten Linksabbiegespur fordert. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes sind Aussagen zum Monitoring hinsichtlich der Auswirkungen der Planung enthalten. Im Rahmen dieser Kontrolle der Auswirkungen der Planung wird auch ein mögliches Ansteigen der Verkehrsbelastung überprüft. Sofern ein Anstieg verzeichnet werden sollte, werden geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen ergriffen.
14. Die Be-/Ausleuchtung des Nahversorgungszentrums kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, hierzu fehlen die rechtlichen Grundlagen. Hier ist auf die Aussagen des Investors während der angesprochenen Informationsveranstaltung zu verweisen.
15. Bei dem angesprochenen Grundstück handelt es sich um das Gebäude Salzbergener Straße 84. Dem gewünschten Ausschluss einer späteren Bebauung dieses Areals wird bereits durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanentwurfes entsprochen: Lediglich das bestehende Gebäude ist eng mit Baugrenzen umfasst, im rückwärtigen Bereich ist kein Baufeld dargestellt, eine Bebauung ist ausgeschlossen. Die angesprochenen Pappeln unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Eine mögliche Beseitigung dieses Aufwuchses erfordert demnach Ersatzmaßnahmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Abwägung und Abwägungsbeschluss zum Schreiben vom 09. Januar 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21 Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vortragen.

Es wird festgestellt, dass der in der Begründung dargestellte Umsatzrückgang am Standort „Salzbergener Straße“ nach Eröffnung des neuen Discountmarktes an der Felsenstraße nach Aussagen eines Vertreters der Discountmarkt-Kette eindeutig ablesbar war. Die Verbesserung der Einkaufssituation im Bereich „Salzbergener Straße“ würde dagegen wieder eine gleichmäßigere Verteilung der Kundenströme bewirken, sodass insgesamt – auf gesamtstädtischer Ebene – die Verkehrsströme reduziert würden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern

des täglichen Bedarfs in Wohnungsnähe ist ein Schwerpunkt im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Der Standort „Salzbergener Straße“ bietet hierzu ideale Voraussetzungen: mit der Lage an einer Bundesstraße ist er verkehrstechnisch gesehen optimal zu erreichen, zusätzlich ist er eingebettet in das vorhandene Siedlungsgefüge mit einer für ein Nahversorgungszentrum ausreichenden Bevölkerungszahl.

Es wird festgestellt, dass die Beschreibung der vorhandenen Bebauung unter Punkt 4.1 lediglich eine Bestandsaufnahme darstellt. Die Aufnahme der vorhandenen baulichen Strukturen hat keinen wertenden Hintergrund; sie ist vielmehr erforderlich, um zu klären, ob sich die projektierten Gebäude auch architektonisch in die vorhandene Struktur einfügen.

Es wird festgestellt, dass die vom neuen Standort für das Nahversorgungszentrum ausgehenden Lärmemissionen gutachterlich untersucht worden sind. Dabei wurden alle möglichen Geräuschquellen – u. a. Fahrgeräusche auf der Stellplatzanlage, Stell- und Rangiergeräusche (Anlassen, Leerlaufbetrieb, Kühlaggregat, Palettentransport mit Hubwagen) technische Aggregate des Gebäudes (Kühlverflüssiger, Abluftventilatoren) – in die Analyse einbezogen. Das Gutachten macht Vorgaben, die erforderlich sind, um die bestehenden Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Vorgaben - u. a. Bau einer Lärmschutzwand, Begrenzung der Anlieferzeiten, Ausgestaltung des Fahrbahnbelages für die Stellplatzanlage – werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht in unzumutbarer Weise belastet wird, vielmehr werden die einschlägigen Richtwerte eingehalten. Auch der anschließende Bereich der Emsaue wird nicht beeinträchtigt. Diese Auffassung wird auch von der zuständigen Fachbehörde – Kreis Steinfurt als untere Landschaftsbehörde – geteilt, da im Beteiligungsverfahren diesbezüglich seitens der Fachbehörde keine Anregungen vorgetragen worden sind. Eine gutachterliche Untersuchung wird deshalb für nicht erforderlich gehalten.

Es wird festgestellt, dass durch die Verlagerung des Standortes für einen Lebensmitteldiscounters bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mit einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Salzbergener Straße gerechnet wird. Die letzte durchgeführte Verkehrszählung ergab für die Salzbergener Straße/Goethestraße eine Belastung von 15.340 DTV (Kfz). Diese relativ hohe durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke resultiert im Wesentlichen aus der Funktion der Salzbergener Straße als Bundesstraße und der damit verbundenen Funktion im regionalen und überörtlichen Verkehrsnetz. In dieses Zählergebnis eingerechnet ist der Verkehr zum vorhandenen Discountmarkt. Bei der Begutachtung der Schallemissionen des Nahversorgungszentrums geht der Gutachter auf Grund der geplanten Verkaufsflächen vom maximal 3.034 Pkw-Bewegungen am Tag aus, hieraus ergibt sich eine Fahrzeugzahl von ca. 1.520 Fahrzeugen (pro Fahrzeug zwei Bewegungen auf der Stellplatzanlage). Der Vergleich mit der Gesamtbelastung auf der Salzbergener Straße macht deutlich, dass die Belastung nur zu einem geringen Anteil aus dem Verkehr zum Discount resultieren wird. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kundschaft den Standort nicht direkt aufsucht, sondern auf dem Weg z.B. zur Arbeit Einkäufe tätigt. Damit reduziert sich die Zahl der Verkehrsteilnehmer, die lediglich auf Grund des Discountmarktes die Salzbergener Straße benutzen nochmals.

Die mit der Verlagerung des Standortes verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche dient dazu, den vorhandenen Standort auch zukünftig zu sichern. Wie der festgestellte Rückgang der Kundenzahl an der Salzbergener Straße nach Eröffnung des neuen Marktes im Bereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße belegt, sind auch die Größe und das Parkplatzangebot von Bedeutung für die Attraktivität eines Lebensmitteldiscounters. Um das aus gesamtstädtischer Sicht notwendige Nahversorgungszentrum im Bereich der Salzbergener Straße zukünftig zu sichern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit entsprechender SO-Gebietsfestsetzung eine Angleichung an die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher ermöglicht werden. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl im Rahmen der Standortverlagerung ist ebenfalls als Beitrag zur langfristigen Sicherung des Standortes zu sehen. Die vorhandene Stellplatzanlage ist bei weitem nicht ausreichend, um den Kundenverkehr aufzunehmen. Wie sich in der Örtlichkeit zeigt, wird deshalb auf die entlang der Salzbergener Straße im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze ausgewichen. Die Vergrößerung der Stellplatzanlage im Rahmen der projektierten Verlagerung des Discountmarktes wird einen Beitrag dazu leisten, den Parkdruck auf den öffentlichen Parkplätzen zu reduzieren. Die vorgetragene Behauptung, dass durch die Vervierfachung der Stellplatzzahl auch eine Vervierfachung des Verkehrsaufkommens einhergeht, ist damit insgesamt nicht aufrecht zu erhalten. Vielmehr wird insgesamt – bezogen auf die bereits auf der Salzbergener Straße vorhandene Verkehrsbelastung – die Zahl der Fahrzeuge durch den neuen Standort nicht wesentlich steigen.

Das im Jahre 2005 aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine sieht auf Grund der allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel die generelle Gefahr einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit der Folge, dass die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist. Auf das Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ bezogen wird der vorhandene Lebensmitteldiscounter auf Grund von Andienungsproblemen, Stellplatzmangel und der geringen Verkaufsfläche von 450 m² als nicht zukunftsfähig eingestuft. Wegen der relativ geringen Ausstattung des Stadtteils Wietesch/Schleupe mit Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich wird eine Abwanderung kritisch gesehen. Das Zentrum übernimmt wegen seiner zentralen Lage im westlichen Bereich des Stadtteils eine wichtige Versorgungsrolle. Doch wird festgestellt, dass es im aktuellen Zustand den Anforderungen der Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche an Verkaufsfläche, Warenpräsentation, Parkmöglichkeiten und Vielseitigkeit nicht gerecht wird. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Standort zu sichern und zukunftsfähig umzugestalten. Die Verlagerung des Standortes des Discountmarktes bei Vergrößerung der Verkaufsflächen wird hierzu als ein primäres Ziel angesehen.

Hinsichtlich des angesprochenen „demografischen Wandels“ ist festzustellen, dass für die Stadt Rheine für die nächsten Jahre kein gravierender Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Der angesprochene Wandel wird sich primär dahingehend auswirken, dass das Durchschnittsalter steigen wird und sich der Anteil älterer Menschen deutlich erhöhen wird. Auch vor diesem Hintergrund ist die Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung: tendenziell nimmt die Mobilität mit zunehmenden Alter ab, sodass die Bereitstellung von Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Wohnumfeldes im Alter an Bedeutung zunimmt um möglichst lange ein selbst bestimmtes Leben in gewohnter Umgebung führen zu können.

Die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen sind gutachterlich untersucht worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass – unter Zugrundelegung der geforderten Lärmschutzmaßnahmen – keine unzulässigen Geräuschemissionen vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehen. Die vom Gutachter angesprochenen Maßnahmen werden in den Planentwurf aufgenommen.

Für die geforderte Begrenzung von Lichtemissionen im Bebauungsplanentwurf fehlt eine rechtliche Grundlage, sollten ggf. nach einer Genehmigung entsprechender Reklameanlagen Störungen der Nachbarschaft auftreten, ist auf ordnungsbehördliche Maßnahmen zurück zu greifen.

Es wird festgestellt, dass in die Berechnung der zulässigen Lärmemissionen für an den Standort angrenzende Gebäude die Richtwerte der TA Lärm eingegangen sind. Diese Richtwerte unterscheiden deutlich zwischen Tag- und Nachtwerten. Dabei wird die Zeit zwischen 22:00 und 6:00 als Nachtzeit gerechnet. Sollten über diesen Zeitraum hinaus regelmäßige Öffnungszeiten geplant werden, ist eine entsprechende Zulässigkeit anhand der vorgegebenen Richtwerte für die Nachtzeit erneut zu prüfen. Zusätzlich wird auf Grund der Vorgaben des Gutachters festgesetzt, dass sämtliche Anlieferungsvorgänge mittels LKW außerhalb der besonders ruhebedürftigen Zeiten lediglich in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr durchzuführen sind. Anlieferungen mittels Kleintransporter dürfen in der Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden.

Auch hinsichtlich der Gestaltung der Stellplatzanlage macht der Gutachter Vorgaben, die in den Bebauungsplanentwurf eingehen. Die Fahrbahnen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fuge auszuführen.

Der Anregung hinsichtlich der Fläche zwischen dem bestehenden Lagergebäude und der Grundstücksgrenze wird in der Weise entsprochen, als der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Mindestabstand von ursprünglich 3,0 m auf 4,0 im offengelegten Planentwurf erhöht worden ist. Zusätzlich wurde diese Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass dieser Bereich weder gewerblich noch als Abstellfläche oder Stellplatzanlage genutzt werden kann. Damit wurde der Anregung in vollem Umfang entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entsprochen, der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Wert wurde bereits im offengelegten Planentwurf von „II“ auf „I“ reduziert.

Es wird festgestellt, dass im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die Interessen der Anwohner in das Verfahren eingehen. Insbesondere die möglichen Lärmemissionen sind gutachterlich untersucht worden mit dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben – die sich aus der TA Lärm ergebenden Richtwerte für die angrenzende Bebauung eingehalten werden. Damit werden die Bewohner durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise belastet.

Die Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße wurde schriftlich über das Ergebnis der Abwägung der vorgetragenen Anregungen informiert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.3 Franz-Josef und Jutta Walter, Winkelstraße 21, 48477 Hörstel;
Schreiben vom 5. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass das Grundstück Salzbergener Straße 91 im Bereich des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße liegt. Im Jahr 2005 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine überarbeitet worden. In diesem Gutachten wird detailliert die Verteilung der Versorgungsfunktionen auf die einzelnen Stadtteile und den Citybereich eingegangen. Um das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung in den Wohnbereichen zu gewährleisten, wird die Sicherung von Nahversorgungszentren als wichtige Aufgabe für die Stadtentwicklung angesehen. Hierzu zählt auch der Standort Salzbergener Straße.

Aufgrund der räumlichen Nähe dieses Versorgungsbereiches zum zentralen Versorgungsbereich sind bei der zukünftigen Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums Besonderheiten zu berücksichtigen: Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene sortimentsbezogene Verkaufsflächendimensionierung bzw. der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente als Hauptsortimente stellen sich sowohl für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt als auch für umliegende zentrale Versorgungsbereiche (Grund- und Nahversorgungszentren) als städtebaulich verträglich dar. Der grundsätzliche Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente soll zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt beibehalten werden. Bei der geringen Größe des Ladenlokals ist eine Befreiung von dieser Ausschlussfestsetzung denkbar, wenn von der Nutzung keine Gefahr für die Innenstadtentwicklung ausgehen kann. Dieses kann jedoch erst im konkreten Fall untersucht werden, da die Zentrenrelevanz sehr stark abhängig ist vom tatsächlichen Hauptsortiment und dessen Verkaufsflächengröße. Eine generelle Freigabe des Sortiments ist deshalb auch bei der zurzeit geringen Verkaufsfläche des Ladenlokals des Einwenders nicht möglich. Die Inaussichtstellung einer Befreiung bietet die beste Möglichkeit, auf den tatsächlichen Einzelfall zu reagieren. Der Vergleich mit den übrigen im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen ist insofern nicht relevant, als es sich bei diesen zulässigen Sortimenten nicht um innenstadtrelevante Sortimente handelt, sondern um Angebote, die in einem Nahversorgungszentrum zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung angeboten werden sollen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.4 Norbert Wessendorf, Salzbergener Straße 70, 48431 Rheine;
Schreiben vom 1. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass sich die Anregungen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes auf das parallel laufende 7. Änderungsverfahren des vorbereitenden Bauleitplanes beziehen. Diese Anregungen werden deshalb im entsprechenden Verfahren berücksichtigt (vgl. Vorlage Nr. 411/06); lediglich die Anregungen hinsichtlich der Emissionen beziehen sich auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 144.

Die angesprochene schalltechnische Untersuchung analysiert die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf die umgebende Bebauung. Dabei erfolgt zuerst eine Berechnung der Belastungen durch Gewerbelärm ohne Lärmschutzmaßnahmen. Anschließend werden die Auswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die vom Einwender vorgetragenen Zahlen – z.B. 95% Erreichung der Immissionsrichtwerte im Bereich Salzbergener Straße – sind nicht aus dem Gutachten entnommen. Es handelt sich hierbei um eigene Berechnungen, die jedoch insbesondere für die Nachwerte nicht nachvollziehbar sind: Der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm beträgt im Mischgebieten 60 dB(A) bzw. 55 dB(A) in Wohngebieten als Tagwert, die Nachwerte liegen bei 45 bzw. 40 dB(A). Bei den untersuchten 14 Immissionspunkten wird ohne Lärmschutzmaßnahmen bei drei Punkten der Grenzwert erreicht bzw. überschritten. Die Nachwerte werden sogar nur bei einem Immissionspunkt erreicht und bei keinem überschritten. Unter Einbeziehung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden in keinem Fall die Richtwerte überschritten, lediglich in zwei Fällen (Tagwert) bzw. einem Fall (Nachwert) werden die Grenzwerte erreicht. Damit wird insgesamt der Lärmschutz vor Gewerbelärm gesichert.

Es wird festgestellt, dass es sich beim Bereich Salzbergener Straße aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt. Im Bereich der Salzbergener Straße zwischen Konrad-Adenauer-Ring/Schleupestraße im Süden und Eisenbahnlinie Rheine-Quakenbrück im Norden findet sich eine Vielzahl von Betrieben, Läden, Dienstleistungseinrichtungen, u.a.: ein Ärztehaus, 2 Frisöre, Bürogebäude/Steuerberater, Bestattungsunternehmen, Massage-Praxis, Drogeriemarkt, Fahrschule, Spielhalle, Verkauf von Motorradzubehör, Dentallabor, mehrere Gaststätten/Gastronomiebetriebe, Tankstelle, Heizung-Klima-Sanitärbetrieb, Sparkasse, Autohandel, Getränkemarkt, Reifenhandel, Autovermietung, Kfz-Service, Gemüsehändler, Metzgerei, 2 Bäckereien, Fitness-Center, Lottoannahmestelle/Zeitschriftenhandel und Lebensmittel-discounter. Die Aufzählung macht deutlich, dass es sich hier tatsächlich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt und nicht um ein allgemeines oder reines Wohngebiet. Auch das Gebäude des Einwenders – Salzbergener Straße 70 – ist von seiner Nutzung her weder in einem reinen noch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig: Es handelt sich um ein vollständig als Büro genutztes Haus. In Wohngebieten sind jedoch Gebäude ohne einen Wohnungsanteil unzulässig. Auch die Einschätzung, dass es sich bei dem Bereich Droste-Hülshoff-Straße um ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO handelt, ist unzutreffend. Bei der Einstufung in die Baugebiete gem. § 34 (2) BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind also die direkt an die Wohnbebauung entlang der Droste-Hülshoff-Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen – u.a. Heizung-Klima-Sanitär-Betrieb Willers – zu berücksichtigen, so dass die Einstufung in allgemeines Wohngebiet die in der Örtlichkeit vorhandene Nutzung unter Einbeziehung der näheren Umgebung eindeutig widerspiegelt. Damit ist insgesamt die Orientierung des Immissionsgutachtens an den Richtwerten für Mischgebiete – entlang der Salzbergener Straße – und für allgemeine Wohngebiete – entlang der Droste-Hülshoff-Straße – richtig, der Verweis auf die Richtwerte für reine Wohngebiete geht an den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Nutzungen vorbei.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass –unter Beachtung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen – vom Nahversorgungszentrum keine für die Umgebung unzumutbaren Belastungen ausgehen. Ein Vergleich mit der zurzeit bestehen Lärmsituation – u.a. Emissionen des Betriebes Willers – enthält

das Gutachten nicht. Es können somit keine fundierten Aussagen über eine mögliche qualitative oder quantitative Erhöhung des Lärms getroffen werden. Eine entsprechende Aussage ist für die Beurteilung der Zulässigkeit des Nahversorgungszentrums auch nicht erforderlich, entscheidend ist die Aussage, dass vom projektierten Nahversorgungszentrum keine Emissionen ausgehen, die die einschlägigen Richtwerte überschreiten.

Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm werden seitens des Einwenders in einer unrichtigen Weise vermischt: Die Analyse des Verkehrslärms ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Diese Überschreitungen sollen städtebaulich abgewogen werden. Demnach ist zu entscheiden, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen – z.B. Lärmschutzwälle oder –wände – gebaut werden oder auf passive Lärmschutzmaßnahmen – z.B. Einbau von Schallschutzfenstern in den betroffenen Gebäuden – zurückgegriffen wird. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation kommen aktive Maßnahmen nicht in Betracht. Die angesprochene städtebauliche Abwägung bezieht sich im Gutachten nur auf die Verwendung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm, nicht auf die Vermischung von Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erfolgt durch den Gutachter anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden durch die Addition von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen berechnet. Die vom Einwender geforderte Addition von Gewerbe- und Verkehrslärm hat damit Eingang in die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung gefunden.

Es wird festgestellt, dass insgesamt – wie die schalltechnische Untersuchung belegt – vom Nahversorgungszentrum keine unzumutbaren Lärmemissionen ausgehen werden, sofern die festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen ausgeführt werden. Die Belange der angrenzenden Bewohner werden damit berücksichtigt, sie werden vor unzumutbaren und schädlichen Auswirkungen geschützt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bieten einen Ausgleich zwischen Belangen der Bevölkerung und wirtschaftlichen Interessen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Interessen nicht nur im Bedürfnis der angrenzenden Bewohner widerspiegeln, sondern auch – auf einer großräumigeren Ebene für den Stadtteil Wietesch/Schleupe eine den modernen Marktbedürfnissen angepasste Nahversorgung gesichert wird.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung überprüft, zusätzlich ist die Stadt Rheine im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring zur Bauleitplanung verpflichtet, die Auswirkungen der Planung zu beobachten und mögliche Abweichungen – insbesondere bei den Prognosen - nach Abschluss der Bauleitplanung aufzunehmen und ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 25.v 08. 2006.

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf eine Kennzeichnung der ehemaligen Tankstelle Willers als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ verzichtet werden kann. Der Eigentümer der Fläche ist seitens der Stadt Rheine sowohl schriftlich als auch mehrfach mündlich darüber informiert worden, dass der Rückbau durch einen anerkannten Gutachter zu begleiten und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen ist.

Der Anregung hinsichtlich der „Abstromfahne“ und den Grundwassermessstellen wird entsprochen, die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf dem Grundstück Salzbergener Straße 76 eine Spinnerei mit einer Betriebstanksstelle betrieben worden ist; aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse jedoch auf eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ verzichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 8440, 48045 Münster; Stellungnahme vom 01. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Staatliche Umweltamt die schalltechnische Untersuchung auf Plausibilität geprüft worden ist mit dem Ergebnis, dass mit Immissionsrichtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft nicht zu rechnen ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen,, Postfach 4807, 48027 Münster; Stellungnahme vom 15. August 2006

Stellungnahme vom 12. 01. 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Der Anregung hinsichtlich der Einplanung einer Linksabbiegespur wird entsprochen. Seitens der Verkehrsplanung der Stadt Rheine ist ein entspre-

chender Entwurf erarbeitet worden. Eine detaillierte Abstimmung des Entwurfes mit dem Straßenbaulastträger wird seitens der Stadt Rheine rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen. Die Kosten des entsprechenden Ausbaus werden vom Betreiber des Discountmarktes übernommen. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Auf eine Darstellung der Planung im Bebauungsplanentwurf wird verzichtet; die im Plan dargestellte Verkehrsfläche ist ausreichend, um den geforderten Linksabbieger unterzubringen. Die geforderte Beteiligung zur Offenlage ist bereits erfolgt, die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau vom 15. August erging im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 Deutsche Telekom, Technikniederlassung Oldenburg, Pappelstraße 6, 48431 Rheine

Stellungnahme vom 31. Juli 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung die Belange der Deutschen Telekom AG berührt werden. Es wird festgestellt, dass sich die angesprochenen Telekommunikationsanlagen nicht auf öffentlichen Flächen befinden, sondern auf Privatgelände verlegt worden sind. Die Sicherung dieser Anlagen bzw. die Kostenübernahme bei Veränderungen obliegt deshalb der Deutschen Telekom in Absprache mit dem Grundstückseigentümer. Hier waren bei Verlegung der Leitungen auf privaten Grundstücksflächen entsprechende Regelungen zu treffen. Eine nachträgliche öffentlich-rechtliche Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht angezeigt.

Der Anregung, das zur der Anbindung an das öffentliche Telekommunikationsnetz eine Kontaktaufnahme zur der Telekom notwendig ist, wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplanentwurf entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.5 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2

BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.7 um Aussagen zur Sicherung der vorhandenen Grundwassermessstellen und des Verbotes der Versickerung von Niederschlagswasser, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange diese Ergänzung gefordert haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 03 Mai Juli 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 werden aufgrund ihres sachlichen Zusammenhanges gemeinsam beraten.

- 9. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "ehemalige Jugendherberge"**
 - I. Änderungsbeschluss**
 - II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - III. Offenlegungsbeschluss**
 - Vorlage: 424/06**

IB2270

Herr Niehues erklärt, dass das vorgeschlagene Konzept, die Fläche an der ehemaligen Jugendherberge für eine Bebauung mit Wohngebäuden zu nutzen, dem sensiblen Umfeld entspreche.

Er beantragt im Namen der CDU-Fraktion, die Überplanung der Fläche vor dem ehemaligen Waisenhaus von der heutigen Beschlussfassung zum Änderungsverfahren auszuschließen.

Herr Niehues führt als Begründung für diesen Antrag das als sensibel einzuschätzende Umfeld an.

Herr Dewenter ergänzt, dass vor einer Beschlussfassung noch über die Gestaltung der Dachlandschaft diskutiert werden sollte.

Herr Thüring erklärt, dass die SPD-Fraktion die Planung für zustimmungsfähig halte, allerdings spreche sich auch seine Fraktion gegen eine Bebauung der Freifläche vor dem Jacob-Meyersohn-Haus aus.

Herr Thüring bemängelt, dass die Anlagen zur Vorlage fehlen.

Herr Winkelhaus schließt sich der Meinung von Herrn Thüring an.

Herr Weßling erläutert, dass die finanziellen Mittel für den Bau des Waisenhauses seinerzeit von Frau Rohmeier gestiftet wurden. Er bittet die Verwaltung, Einsicht in den Stiftungsvertrag zu nehmen und zu klären, welche Voraussetzungen seinerzeit an die Stiftung des Vermögens geknüpft wurden.

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "ehemalige Jugendherberge" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung von einer "Gemeinbedarfsfläche/Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" in "Wohnbaufläche".

Der räumliche Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Fläche der ehemaligen Jugendherberge im Bereich der Homeyerstraße und umfasst das Flurstücks 109 in der Flur 122, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zudem wird 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. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Da die o. g. vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "ehemalige Jugendherberge" nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10. 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. Änderungsbeschluss**
 - II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - III. Offenlegungsbeschluss**
- Vorlage: 425/06**

Herr Dewenter fasst zusammen, dass unter den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses Einvernehmen herrsche, die Fläche vor dem ehemaligen Waisenhaus von der heutigen Beschlussfassung auszuschließen. Dem wird nicht widersprochen.

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 den Bebauungsplan Nr. 10 a, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nordseite der Forckenbeckstraße, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1655, die westliche Grenze der Flurstücke 1612, 1656 und 784, die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 784, die nördliche Grenze der Flurstücke 782 und 1580, die östliche Grenze des Flurstücks 1580 und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zum Flurstück 107, die nördliche Grenze der Flurstücke 107, 1053, 109 und deren Verlängerung bis zum westlichen Emsufer, den Salinenkanal und die Mühlenstraße überquerend bis zum Flurstück 1210;
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1210 und 1299, die nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 157, vom westlichen bis zum östlichen Emsufer durch die Wehranlage die Flurstücke 1502 (Ems) und 164 (Fischpaß) durchschneidend, die südwestliche Grenze des Flurstücks 952, tlw. von der Schleuse bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 952;
- Im Süden: vom östlichen Emsufer zum westlichen Emsufer durch eine gedachte Linie in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 1377, durch die Nordseite der Mühlenstraße, der „Tiefe Straße“ und der Straße „Am Thietor“.

Alle Flurstücksangaben beziehen sich auf Flur 122 in der Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zudem wird 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. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Da die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, wird in diesem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

11.1 Herr Bruno Höffker

Herr Höffker erklärt, er sei Anlieger des Grundstückes im Bebauungsplan nr. 107, auf dem die Wohnanlage für altengerechtes Wohnen errichtet werden solle. Er bittet um Erläuterungen, wie der Einbau von Fenstern an der Nordseite des Gebäudes D durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit verhindert werden könne.

Frau Gleffe antwortet, dass es sich um einen Grundbucheintrag handele. Die Verwaltung werde bei der Erteilung einer Baugenehmigung darauf achten, dass dieser Grundbucheintrag vorgenommen wurde.

11.2 Herr Georg Gossens

Herr Gossens bezieht sich auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan „Catenhorner Straße-Ost“ und bittet bei der Planung zu bedenken, dass die Catenhorner Straße durch eine Vielzahl von Lkw befahren wird und die Lärmschutzmaßnahmen entsprechend zu bemessen.

Frau Gleffe verweist auf das Lärmschutzgutachten. Sie erklärt, dass Herr Gossens die Daten einsehen könne, wenn er dieses wünsche.

Herr Gossens verweist weiter auf die Baumfällung an der Glienhorststraße. Eine solche „Nacht-und-Nebel-Aktion“ mache skeptisch; er sei der Ansicht, dass die Bäume nicht gefährdet waren und dass es möglich gewesen wäre, diese zu erhalten.

Herr Schröder erläutert, dass Herr Twesten als Fachmann auf seinem Gebiet den Zustand der Eichen wohl richtig beurteilt habe.

Zur vorgesehenen Entfernung von Linden an der Glienhorststraße erklärt er, dass aus seiner Sicht wohl nur ein Baum gefällt werden müsse, um den Bau der Zufahrt zu ermöglichen.

Herr Schröder erklärt, dass noch im Detail geklärt werden müsse, wie viele Linden entfernt werden müssen.

11.3 Herr Dietmar Glück

Herr Glück erklärt, dass er ein Nachbargrundstück der ehemaligen Jugendherberge bewohne und bittet um Auskunft, welche baulichen Änderungen an der Substanz des Gebäudes möglich seien.

Herr Schröder führt aus, dass die Fassade der ehemaligen Jugendherberge unter Denkmalschutz stehe und dass somit bauliche Änderungen an der Fassade wohl nicht vorgenommen würden. In wieweit im Innern des Gebäudes Baumaßnahmen zur Änderung der Raumaufteilung erfolgen dürften, müsse noch geprüft werden.

Herr Glück fragt weiter, ob somit eine Nutzung als Appartementhaus ausgeschlossen werden könne.

Herr Schröder erklärt, dass entsprechend den Festsetzungen in der Baunutzungsverordnung die Errichtung von 3 Wohneinheiten möglich sei.

Frau Gleffe ergänzt, dass das Bebauungsplangebiet als reines Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen werde und dass somit nur eine Nutzung zu Wohnzwecken in Frage komme.

Herr Glück fragt, ob vorgesehen sei, das Gebäude der ehemaligen Jugendherberge zu verkaufen und ob es ggf. bereits Investoren gebe.

Herr Schröder bejaht, dass das Gebäude verkauft werden solle. Die Frage nach Investoren dürfe er in öffentlicher Sitzung nicht beantworten.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

12. Anfragen und Anregungen

12.1 Parkmöglichkeiten am Mathias-Spital

Herr Niehues erklärt, dass er von Herrn Tappe die Anregung erhalten habe, dass der zum Mathias-Spital gelegene Teil des Grundstückes des Zollamtes evtl. als zusätzliche Parkfläche für Besucher des Mathias-Spitals genutzt werden könnte.

Herr Grawe wirft ein, dass sich hinter dem Zollamt noch eine Dienstwohnung befinde. Der von Herrn Niehues angesprochene Teil des Grundstückes werde als Garten genutzt und scheide somit für eine Nutzung als Parkfläche wohl aus.

12.2 Kanalbaumaßnahme im Baugebiet „Mesum-Nord“

Herr Niehues fragt, wann mit einem Beginn der Kanalbauarbeiten zu rechnen sei. Die Grundstücksbesitzer stünden aus finanziellen Gründen unter dem Zeitdruck, möglichst in diesem Jahr noch mit ihren Baumaßnahmen beginnen zu können. Er bittet die Verwaltung um Prüfung, ob die Kanalbaumaßnahmen ggf. gleichzeitig mit den Wohnbaumaßnahmen ausgeführt werden könnten.

Weitere Wortmeldungen folgen nicht.

Herr Dewenter schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils: **18:35 Uhr**