

## Vorlage Nr. 307/15

Betreff: **21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
**I. Änderungsbeschluss**  
**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**III. Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	09.09.2015	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Dörtelmann					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

### Betroffene Produkte

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

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 4.1.3 Ökonomische Strukturen, Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Stadt sichern
--

### Finanzielle Auswirkungen

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

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja  Nein

### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Für den Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ der Stadt Rheine liegen zwei Anträge auf Änderung vor, über die der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 03. Juni 2015 beraten hat. Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Einleitung des Änderungsverfahrens vorzubereiten (vgl. Vorlage 135/15).

Ziel des Änderungsverfahrens ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des Lidl-Marktes auf ca. 1.220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Erhöhung der Verkaufsfläche für den im Geltungsbereich der Änderung ansässigen Bio-Markt auf maximal 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Büro Junker und Kruse, Dortmund, ist mit einer Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel beauftragt worden. Die Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes befasst sich insbesondere mit der Nahversorgung im Stadtgebiet von Rheine und den zurzeit für mehrere Standorte beantragten Änderungen/Neuaufstellungen von Bauleitplänen. Das Konzept ist im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt worden, jedoch noch nicht abschließend beraten worden, da noch einige offene Fragestellungen aufgearbeitet werden sollen.

Den in dem Nahversorgungskonzept enthaltenen Stellungnahmen des Gutachterbüros zur angestrebten Erweiterung des Lidl-Marktes und des Bio-Marktes an der Otto-Bergmeyer-Straße wurde jedoch vorab zugestimmt: Die Lidl-Erweiterung wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Marktes und der übergeordneten Versorgungsfunktion der Innenstadt auf die genannte Betriebsgröße aus konzeptioneller Sicht für unbedenklich gehalten.

Auch zur angestrebten Erweiterung des Bio-Marktes wurde der Aussage des Gutachters gefolgt: Ein Bio-Lebensmittelmarkt verfügt über ein deutlich weiteres Einzugsgebiet, als ein „normaler“ Supermarkt. Dies entspricht der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Anbieters ist somit auch in diesem Fall eine Erweiterung auf die genannte Betriebsgröße am Standort Otto-Bergmeyer-Straße aus konzeptioneller Sicht unbedenklich. Nennenswerte Umlenkungen von Kaufkraftströmen sind aufgrund der vergleichsweise kleinen Betriebsgröße und der zu erwartenden Streuwirkung aufgrund des Einzugsbereiches nicht zu erwarten.

Die Erstellung der Planunterlagen einschließlich Begründung und artenschutzrechtlicher Stellungnahme sind vom Antragsteller bzw. potentiellen Erwerber des Grundstücks in Auftrag gegeben worden. Damit erübrigt sich die Erhebung von Planungskosten.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme zur Innenentwicklung durchgeführt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung ei-

nes Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen kann abgesehen werden. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bietet darüber hinaus die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zu ändern, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Ein förmliches Änderungsverfahren ist nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden. Die Voraussetzung hierfür ist erfüllt: durch die Planung Erhöhung der Verkaufsfläche für einen Discountmarkt von max. 1.000 m<sup>2</sup> auf maximal 1220 m<sup>2</sup> - wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, wie die Aussagen des Gutachterbüro Junker + Kruse belegen.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 5) und eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG (Anlage 6) sind zusätzlich beigelegt.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Änderungsbeschluss**

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

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine in einem Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur nördlichen Grenze der Flurstücke 395, 409 und 410 die Flurstücke 393 und 391 durchschneidend, durch die östliche Grenze der Flurstücke 391 und 410, durch die Südseite der Otto-Bergmeyer-Straße;
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 402;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 402, 405, 404 und 403;
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 403, 409 und 395, durch eine Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 395 in westlicher Richtung um ca. 5,00 m.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 112, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

## **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Diese Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. 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).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

An die Stelle dieser Beteiligungsform tritt einerseits die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und andererseits die Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist. Diese Frist beginnt mindestens 2 Wochen vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und endet mit dem Beginn dieses zweiten Beteiligungsschrittes.

## **III. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.