

Vorlage Nr. 164/16

Betreff: **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.75,
Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der
Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

**1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs.
2 Nr. 1 BauGB**

**II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			22.06.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				
Rat der Stadt Rheine			05.07.2016		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Karasch		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
 Aufwendungen €
 Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
 Auszahlungen €
 Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt



sonstiges (siehe Begründung)

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des im Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring vorhandenen Aldi-Marktes von bisher 850 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche.

Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche folgt dem allgemeinen Trend im Lebensmitteleinzelhandel: Sowohl Vollsortimenter als auch Discounter sind bestrebt, ihre Waren auf großzügiger geschnittenen Ladeneinheiten zu präsentieren. Aktuelle Beispiele sind die bereits durchgeführten Umbau-/Erweiterungsvorhaben bei den K+K Märkten im Bereich Königsesch und Breite Straße/Dutum sowie Rewe an der Osnabrücker Straße, Aldi und Lidl in Mesum. Auch für die Lidl-Märkte in Rheine, den Netto-Markt in Mesum liegen entsprechende Bauanträge bzw. Anfragen vor.

Der Aldi-Markt am Friedrich-Ebert-Ring ist entsprechend dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“. Der Masterplan aus dem Jahre 2012 beschreibt die gegenwärtige Struktur des Versorgungsbereiches wie folgt: fünf Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche mit dem Aldi-Markt als Magnetbetrieb. Es gibt wenige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Versorgungsbereich übernimmt die Versorgungsfunktion insbesondere für Bewohner der Stadtteile Schotthock und Altenrheine (rd. 10.000 Einwohner). Die Zukunft dieses Zentrums hängt in erster Linie von dem Discountmarkt als Magnetbetrieb ab. Der Gutachter des Masterplans bescheinigte im Jahre 2012 dem Aldi-Markt hinsichtlich Betriebsgröße und Stellplatzsituation, dass der Markt zukunftsfähig aufgestellt ist. Das Ergänzungsangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten erschien prinzipiell ausbaufähig. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche würde der Standort des Discounters am Friedrich-Ebert-Ring gesichert und er könnte seine Funktion als Magnetbetrieb weiter ausüben.

Zwischenzeitlich hat das Büro Junker und Kruse, Dortmund, eine Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel erarbeitet (vgl. Vorlage 189/15). In dem vom Rat beschlossenen Nahversorgungskonzept wird auch die projektierte Erweiterung des Aldi-Marktes am Friedrich-Ebert-Ring angesprochen. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring entspricht. (Anmerkung: Der Bebauungsplan Nr. 75 hat die Bezeichnung „Grundversorgungszentrum“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bauleitplanes im Jahre 2002 wurde ein zentraler Versorgungsbereich als „Grundversorgungszentrum“ bezeichnet, das nach der aktuellen Einstufung im Masterplan Einzelhandel einem „Nahversorgungszentrum“ entspricht.) Zudem wird durch die Erweiterung zur Sicherung des Magnetbetriebes und dementsprechend auch zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich beigetragen. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben kompatibel mit den im Masterplan Einzelhandel bzw. im Nahversorgungskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen ist.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Möglichkeit der Äußerung zur Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte/bestand in der Zeit vom 14. März bis zum 29. März 2016

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 30. März bis einschließlich 2. Mai 2016 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 5), die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 6), eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG (Anlage 7) sind ebenfalls beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

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

i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt;

Stellungnahme vom 02. 05. 2016

Inhalt:

„ Zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz:

Es wird angeregt die Wohnungen/Häuser Friedrich-Ebert-Ring Nr. 181 und 179 als Immissionsorte aufzunehmen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Gemarkung Rheine Stadt, Flur 156, Flurstück 627 und 642) wurde über einen langen Zeitraum eine Möbeltischlerei betrieben. Inwieweit dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ist aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar. Informationen hierüber liegen nicht vor. Bauakten beim Bauamt der Stadt Rheine können nur noch ab dem Jahr 1985 eingesehen werden. Ältere Bauakten existieren nicht mehr. Aus der Erfahrung ist beispielsweise der Umgang mit Lacken und Farben nicht auszuschließen. Auch Tankanlagen für Heizöl/Diesel können auf dem Gelände betrieben worden sein. Insofern kann der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern bauliche Veränderungen auf den o.g. Grundstücken geplant sind, bei denen auch Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden müssen, ist daher die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt in den entsprechenden Verfahren zu beteiligen."

Abwägungsempfehlung:

Immissionsschutz:

Der Anregung bezüglich der Häuser Friedrich-Ebert-Ring Nr. 181 und 179 ist gefolgt worden, die schalltechnische Beurteilung ist durch den Gutachter entsprechend ergänzt worden. Als Ergebnis ergibt sich eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl für den Tag- als auch für den Nachtwert. Die Nachberechnung wird als Ergänzung der schalltechnischen Beurteilung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Der Anregung bezüglich einer möglichen Bodenbelastung wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Änderungsplan entsprochen.

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 Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung 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) in der zuletzt geänderten Fassung, wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die Umwandlung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel „Grundversorgungszentrum“ mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche“ in „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel „Grundversorgungszentrum“ mit max. 2.400 m² Verkaufsfläche“ im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes – vorzunehmen (s. Anlage 8). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bez.-Reg. MS) bedarf es nicht.