

Begründung

**zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120,
Kennwort: „Östliche Innenstadt - Bültstiege“, der
Stadt Rheine**

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 120, Kennwort: „Östliche Innenstadt - Bültstiege“, ist seit Dezember 1981 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den zentralen Teil der östlichen Innenstadt von Rheine ab. Das überplante Areal wird begrenzt durch die Emsstraße, die Lingener Straße, die Humboldtstraße und das Timmermanufer. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mit dem C&A-Gebäude und dem Bülthof zwei Einkaufsmagneten der östlichen Innenstadt. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen angepaßt worden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 9. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120, Kennwort: „Östliche Innenstadt - Bültstiege“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich gemäß Satzungsbeschluss aus dem Jahre 1981.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die Nordseite der Lingener Straße;

Im Nordwesten: durch die südliche Seite des „Humboldtplatz“, durch die Ostseite der Bültstiege, durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 321 in Flur 170, durch die westliche Grenze des Flurstücks 318 in Flur 170, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 649 in Flur 170;

Im Südwesten: durch das östliche Emsufer (Timmermanufer);

Im Südosten: durch die Südseite der Emsstraße.

Alle Flur- und Flurstücksangaben beziehen sich auf die Gemarkung Rheine-Stadt. Der Geltungsbereich ist in einem Lageplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Anlass und Inhalt der Planung

Auf den gesamten Geltungsbereich bezogen liegen mehrere Änderungsanträge von Grundstückseigentümern vor, deren Umsetzung auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint. Zusätzlich soll eine Anpassung an die seit der

erstmaligen Rechtskraft der Bauleitplanung geänderten Rechtsgrundlagen/Baunutzungsverordnung erfolgen.

Im Bereich der Grundstücke Timmermanufer 168 und 170 erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen um entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet Erweiterungsflächen für die bestehenden Gebäude anbieten zu können. Mögliche Erweiterungen können dazu beitragen, die Zentralität und damit die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen.

Für das Grundstück Emsstraße 53/Timmermanufer wird die überbaubare Fläche so erweitert, dass ein direkter baulicher Anschluss an die Emsstraße als Hauptachse der Fußgängerzone möglich ist. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse von bisher „II“ auf „II-III“ angehoben; analog wird die zulässige Geschossfläche auf 3,0 angehoben. Zur städtebaulichen Einbindung in die vorhandene Bauflucht der Emsstraße wird für dieses Grundstück die zulässige Traufhöhe auf maximal 8,00 m begrenzt. Bezugspunkt bildet die Emsstraße. Damit wird insgesamt die topographische Lage des Grundstücks aufgenommen: Entlang der Emsstraße ist maximal ein zweigeschossiges Gebäude realisierbar, zum tieferliegenden Timmermanufer hingegen kann ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss entstehen, sodass hier ein dreigeschossiges Gebäude das Bild entlang des Emsufers prägen wird.

Im Baublock Bültstiege/Emsstraße/Timmermanufer ist der zentrale Bereich gegenwärtig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fußgängerbereich ausgewiesen. Diese Fläche wird jedoch von Besuchern der Innenstadt nicht angenommen, darüber hinaus wird die Fläche – in unzulässiger Art – als Parkplatz genutzt. Diese Fläche soll – da seitens der Öffentlichkeit kein Nutzungsinteresse besteht – privatisiert werden. Die Verkehrsfläche/Fußgängerbereich wird deshalb in nicht überbaubare Kerngebietsfläche umgewandelt. Sofern das 9. Änderungsverfahren mit den entsprechenden Inhalten Rechtskraft erlangt, wird es möglich, diese Fläche aus der öffentlichen Bewirtschaftung und Pflege zu entlassen und diese Aufgaben in private Hände zu geben. Seitens eines Anliegers ist bereits Kaufinteresse bekundet worden. Dieser Interessent beabsichtigt, diese Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Durch die Darstellung im Bebauungsplanentwurf wird die Lage und die maximal zulässige Zahl (7 Stellplätze) festgesetzt.

Zusätzlich wird im genannten Innenhofbereich die überbaubare Fläche für das südlich gelegene C&A-Gebäude erweitert. Diese Fläche soll zukünftig durch ein Cafe genutzt werden um den Innenhof zu beleben. Auch für das Grundstück Timmermanufer 168, das an den genannten Innenhof angrenzt, wird die überbaubare Fläche geringfügig erweitert: die Baugrenze wird um ca. 6,00 m in nordöstlicher Richtung bis an den zukünftigen Innenhof ausgedehnt, um zukünftig eine direkte bauliche Fassung des Innenhofes planungsrechtlich zu sichern.

Das im Innenhof Timmermanhaus/C&A-Gebäude zurzeit aufstehende Großgrün ist durch die weiterhin bestehenbleibenden Erhaltungsgebote gesichert. Auch im Falle der Nutzung als private Stellplatzanlage sind die entsprechenden Bäume in ihrem Bestand zu sichern, die Kronenbereiche sind freizuhalten.

Gegenwärtig wird die öffentliche Verkehrsfläche/Fußgängerbereich zum Teil als Flucht-/Rettungsweg genutzt. Die zukünftige Sicherung dieser Flächen erfolgt durch Baulasten, die einem zukünftigen privaten Eigentümer auferlegt werden. Außerdem wird durch eine textliche Festsetzung der Innenhof mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke belegt. Auch diese Festsetzung dient der Sicherung der Rettungs-/Fluchtwege und der rückwärtigen Andienung der angrenzenden Grundstücke. Eine Befahrbarkeit des Innenhofes für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ist nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr nicht erforderlich, es wird deshalb auf die Festsetzung eines Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sichert eine fußläufige Verbindung (Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit) zwischen Timmermanufer und der Verkehrsfläche/Fußgängerbereich im Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden Timmermanufer 166 und 168. Diese ist bisher jedoch nicht umgesetzt worden, entsprechende Grunddienstbarkeiten sind nicht eingetragen worden. Bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung für die Fläche im zentralen Innenhof erübrigt sich die planungsrechtliche Aufrechterhaltung einer Zuwegung aus südlicher Richtung. Durch die 9. Änderung erfolgt deshalb die Aufgabe der entsprechenden Festsetzung.

Im Bereich des Grundstücks Bültstiege 14 projiziert die 9. Änderung die Einbeziehung des rückwärtig im Grundstücksbereich gelegenen Gebäudes in die überbaubare Fläche. Durch die Einbeziehung in das Kerngebiet wird es dem Eigentümer möglich, für das bestehende Gebäude eine geschäftliche Nutzung einrichten zu können, die zur Belebung der Bültstiege beitragen kann.

Nördlich angrenzend an das Gebäude Bültstiege 14 wird der Eckbereich zum Humboldtplatz ebenfalls in die überbaubare Fläche einbezogen. Mit dieser Erweiterung der Baufläche wird es möglich, die Ecksituation städtebaulich-architektonisch zu fassen, analog der Neubebauung im Bereich Humboldtplatz/Lingener Straße. Diese Bebauungsmöglichkeit ist jedoch als längerfristige Option zu sehen aufgrund der relativ neuen Gebäude im angesprochenen Bereich ist kurzfristig nicht mit einer Neubaumaßnahme zu rechnen.

Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 120 liegt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 zugrunde. Diese gesetzliche Vorgabe koppelte die maximal zulässige Geschossfläche an die zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. bei einer Vollgeschoszahl von II war maximal ein Geschossflächenzahl von 1,6 zulässig. Mit der Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 wurde die Bindung zwischen Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse aufgehoben, zusätzlich wurden für Kerngebiete die Höchstwerte heraufgesetzt. Durch die 9. Änderung soll hier eine Anpassung erfolgen um zukünftig Erweiterungen von Gebäuden planungsrechtlich vorzubereiten. Für die Bereiche mit einer mindestens dreigeschossigen Bauweise wird deshalb die Geschossflächenzahl generell auf 3,0 heraufgesetzt.

4. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 9. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 120 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, weil die o.g. Änderungsinhalte – u.a. Umwandlung einer Innenhoffläche in nicht überbaubare Kerngebietsfläche, Vergrößerung der überbaubaren Flächen für einzelne Grundstücke, Erhöhung der Geschoßflächenzahl – bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 nur marginale Änderungen darstellen. Die Grundkonzeption des Bauleitplanes – planungsrechtliche Absicherung eines Kerngebietes im zentralen Bereich der östlichen Innenstadt zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung von Rheine und der Umgebung – wird durch die genannten Inhalte nicht verändert.

Mit den Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden zwar bestehende Baurechte erweitert, jedoch in einem Umfang, der bezogen auf die bestehenden Inhalte als geringfügig einzustufen ist. Darüber hinaus sind die Flächen zum größten Teil bereits befestigt oder mit (Neben-)Gebäuden bebaut. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigun-

gen ausgehen. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 9. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 120 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus. Beim Änderungsbereich handelt es sich aufgrund des festgesetzten Kerngebietes, das bereits vollständig realisiert ist, um ein der natürlichen Entwicklung entzogenes Areal. Die projektierte Umwandlung einer Verkehrsfläche/Fußgängerzone in eine nicht überbaubare Kerngebietsfläche greift nicht in die Umwelt ein, da insbesondere die im entsprechenden Bereich aufstehenden Bäume auch weiterhin mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Für einzelne Grundstücke werden zwar überbaubare Flächen erweitert, die Erweiterung bezieht sich zum einen aber auf bereits bebaute oder zumindest befestigte Flächen (Bültstiege) bzw. wird die für die Versiegelung von Grundstücken maßgebliche Grundflächenzahl nicht verändert (Bültstiege und Timmermanufer), sodass insgesamt keine auszugleichenden Eingriffe in Natur oder Landschaft vorbereitet werden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 finden sich zwei als Baudenkmäler eingetragene Gebäude. Beide Objekte – Villa Timmermanufer 170 und Haus Lingener Straße 11 – sind im Planentwurf als Baudenkmäler gekennzeichnet. Darüber hinaus ist der Gebäudebestand durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen gesichert. Auch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Dachform nimmt Bezug auf die denkmalgeschützte Gebäudeform.

6. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten.

Rheine, 09. März 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.