

Begründung

zur 16. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 g

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : März 2007



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, ist seit Juli 1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den südwestlichen Teil der Innenstadt von Rheine ab. Im Geltungsbereich liegen u.a. das Rathauszentrum mit Hertie-Warenhaus, das „City-Haus“, das „Nadorff-Dreieck“, das Bahnhofs- und das Postgebäude. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepaßt worden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 16. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ bezieht sich auf Teile des sog. Nadorff-Dreiecks und das City-Haus.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1192, 918, 1089 und 915,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 915, 914, 913 und 1088,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1088 und 1137,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1137 und 1192.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Die im Änderungsentwurf vorgesehene Nutzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt, der den Bereich als gemischte Baufläche/MK darstellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Innenstadt im Bereich zwischen Bahnhof und Rathaus. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegen wichtige zentrale Einrichtungen aller Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verkehrsverbindungen: der Bahnhof der Deutschen Bahn AG mit vorgelagertem überregionalem Busbahnhof, zentraler Busbahnhof des Stadtbussystems in der Matthiasstraße, Rathauszentrum mit Hertie-Warenhaus und einer Mall mit angegliederten Einzelhandelsbetrieben als westlicher Endpunkt der Fußgängerzone, Hauptamt der Deutschen Post AG und dem „Nadorff-Dreieck/City-Haus“. Aufgrund der Zentralität und der damit verbundenen verdichteten Nutzungen finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g keine Wohnungen, so dass keine Bewohner zu verzeichnen sind.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf, das natürliche Landschaftsbild ist nicht ablesbar. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes kann an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leistungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Trasse der B 65/Kardinal-Galen-Ring bildet die westliche Grenze des Änderungsbereichs, durch diese Trasse ist das Areal optimal an das bestehende überregionale/regionale Straßennetz angebunden.

Sowohl der Bahnhof der Deutschen Bahn AG als auch beide Busbahnhöfe – überregional und Stadtbussystem – liegen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches. Die zur Verfügung stehenden Einrichtungen des ÖPNV in der Stadt Rheine sind daher vom Untersuchungsraum optimal zu erreichen.

Entlang des Kardinal-Galen-Ringes finden sich beidseitig Radwege, die weitgehend separat geführt bzw. teilweise mit Fußwegen kombiniert sind, so dass auch für Radfahrer ein Erreichen des Areals gesichert ist.

4.5 Immissionen/Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Verkehrsbändern tangiert, von denen erhebliche Immissionen, insbesondere Lärm und Abgase, ausgehen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen – Kerngebiet, Sondergebiet und gewerbliche Bauflächen – ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschreiten. Diese Einschätzung gilt auch für den direkten Änderungsbereich, der sich auf das nördliche Baufeld des Nadorff-Dreieckes/City-Hauses bezieht.

4.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g finden sich drei Bodenbelastungsverdachtsflächen bzw. Altstandorte sowie Untergrundverunreinigungen – ehem. Gaswerk der Stadtwerke (Gelände der Post), ehem. Stadtwerke (Lidl-Gelände), ehem. Güterabfertigung (Burger King) – die jedoch außerhalb des Bereiches der 16. Änderung liegen.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf.

5. Anlass und Inhalt der Planänderung

Das im Änderungsbereich gelegene „City-Haus“ soll durch bauliche Maßnahmen einer Standortqualifizierung unterzogen werden. Hierzu ist u.a. die Schließung der Passage zwischen „Gelber Passage“ und Bahnhofstraße, die Schaffung eines – auch städtebaulich ablesbaren – neuen Einganges in das Gebäude aus westlicher Richtung und die Umgestaltung der zurzeit leer stehenden Ladenflächen vorgesehen. Für die Neugestaltung der Verkaufsflächen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Gegenwärtig verläuft auf der Westseite des Gebäudes tlw. vor der Schaufensterfront im Erdgeschoss eine Arkade. Diese Arkade soll zur Vergrößerung der geschäftlich genutzten Fläche geschlossen und in den Verkaufsraum einbezogen werden. Gleichzeitig rückt die Verkaufsstätte damit bis an die Gebäudefassade, was zu einer besseren Wahrnehmbarkeit des dahinter liegenden Geschäftsraumes führt. Die überbaubare Fläche wird deshalb im angesprochenen Bereich bis an die durch die bestehende Arkade vorgegebene Gebäudeaußenkante verschoben.

An der Trennfuge zwischen City-Haus und Nadorff-Dreieck verläuft die sog. Gelbe Passage als wichtige fußläufige Verbindung zwischen dem Busbahnhof des Stadtbussystems in der Matthiasstraße und dem Bahnhof der DB auf der Westseite des Kardinal-Galen-Ringes. Diese Verbindungsachse ist bisher im Bebauungsplan nicht abgesichert. Im Rahmen der 16. Änderung wird deshalb für diesen Bereich eine eingeschossige Passage festgesetzt. Die planungsrechtliche Absicherung dieser fußläufigen Verbindung ist auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht notwendig, da über diese Fläche notwendige Rettungs-/Fluchtwege verlaufen.

Die Änderungsinhalte greifen nicht in das bestehende Erschließungssystem ein, die im Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsflächen bleiben unangetastet.

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

Das 16. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 g 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 durch die Planänderung – geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche und planungsrechtliche Absicherung einer in der Örtlichkeit vorhandenen Passage – dass der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht wesentlich verändert wird.

Mit den Änderungsinhalten wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden nicht bestehende Baurechte erweitert oder gar neue Baurechte geschaffen, sondern nur für bestehende Gebäude die Nutzungsmöglichkeit verändert bzw. bereits bestehende Baurechte geringfügig modifiziert. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 16. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

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 Vergrößerung der überbaubaren Fläche und die Sicherung einer bereits vorhandenen Passage greifen nicht in die Umwelt ein, da beide Flächen bereits bebaut bzw. versiegelt und durch eine Arkade überbaut sind.

7. Umsetzung und Realisierung

Die Verschiebung der überbaubaren Fläche basiert auf einem Antrag eines Architekturbüros in Auftrag des Gebäudeeigentümers. Die Realisierung der Baumaßnahme ist Voraussetzung für die Vermietung der entsprechenden Ladenlokale. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens scheint deshalb eine zügige Realisierung der Änderungsinhalte als sicher.

8. Kosten der Planung

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

Rheine, 27. März 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.