

B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 243, Kennwort: "Hovestraße/B 481", der Stadt Rheine

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Hovestraße/B 481" erlangte im Oktober 1990 Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Trasse der B 481 zwischen Kardinal-Galen-Ring und Hafenbahn einschließlich der Bebauung auf der Ostseite der Bundesstraße. Der Plan wurde aufgestellt, um den vierspurigen Ausbau der Ortsdurchfahrt der B 481 planungsrechtlich vorzubereiten. Insbesondere auf der Ostseite der Verkehrsachse wurden hierzu Gebäude überplant, um die notwendige Straßenbreite zu erhalten. Gleichzeitig sind die entsprechenden Baufelder neu geordnet worden. Die durch die Abbrüche entstandenen Lücken in der Gebäudestruktur sind bisher noch nicht vollständig geschlossen worden.

Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 243 werden Flächen entlang des Kardinal-Galen-Ringes einbezogen, deren Entwicklung von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Innenstadt von Rheine ist.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 6. Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 243 bezieht sich auf Grundstücke entlang des Kardinal-Galen-Ringes. Dabei liegen die Gebäude Kardinal-Galen-Ring 100 und 102/104 bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die östlich angrenzenden Flächen – Kardinal-Galen-Ring 108 und Gartenstraße 4 – sollen durch Ergänzung in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und –ergänzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite des Kardinal-Galen-Ringes,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 809 und 810,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 810, 450, 261, 260 und 669,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 669.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Entwurf des Änderungs- und Ergänzungsplanes geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt mit der Spezifikation „Mischgebiet“. Diese Vorgabe deckt sich nicht mit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Ausweisung als „Kerngebiet“. Durch das parallel laufende 11. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Rheine soll hier eine Harmonisierung erfolgen: Im Flächennutzungsplan soll die Darstellung „gemischte Baufläche“ beibehalten werden jedoch soll die Konkretisierung in „Kerngebiet“ umgewandelt werden. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel erfolgt, kann auch für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 243 festgestellt werden, dass diese verbindliche Bauleitplanung sich aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt direkt am Kardinal-Galen-Ring der Bestandteil des Inneren Ringes der Stadt Rheine ist. Dieser Ring bildet die Fassung des zentralen Bereichs der Stadt Rheine, innerhalb des Ringes liegen sowohl die Fußgängerzone als wichtigster Einkaufsbereich als auch der Dienstleistungsschwerpunkt von Rheine mit Banken, Ärzte- und Bürohäusern. In den letzten Jahren sind entlang des Ringes – jedoch außerhalb des durch den Ring begrenzten Areals – weitere Gewerbebetriebe mit zentraler Versorgungsaufgabe angesiedelt worden bzw. deren Ansiedlung wurde planungsrechtlich vorbereitet (Media-Markt, Kino-Center, Parkhaus, Lidl-Discountmarkt, Wohnkaufhaus mit Verbrauchermarkt). Eine weitere Ansiedlung – insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Ringes – steht gegenwärtig nicht zur Disposition.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Sowohl der Änderungs- als auch der Ergänzungsbereich sind aufgrund ihrer innerstädtischen Lage weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Die Grundstücke Kardinal-Galen-Ring 100 und 102/104 sind jeweils mit Wohn-/Geschäftshäusern bebaut. Bei dem Grundstück Kardinal-Galen-Ring 108 handelt es sich um eine aufgegebene Tankstelle. Entsprechend dieser Nutzung ist das gesamte Areal bebaut bzw. versiegelt. Auf dem Grundstück Gartenstraße 4 ist ein Wohnhaus mit Garage errichtet worden. Auch hier findet sich aufgrund der Nutzung der zugehörigen Freiflächen als Hausgarten keine natürliche Flora.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz.

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 leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Kerngebiet 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 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt direkt am Kardinal-Galen-Ring der Bestandteil des Inneren Ringes der Stadt Rheine ist. Über diese Hauptverkehrsachse erhält das Plangebiet Anschluss an das weitere übergeordnete Straßennetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über den zentralen Busbahnhof in der Matthiasstraße, der in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich liegt. Auch der Hauptbahnhof der DB liegt in fußläufiger Entfernung des Plangebietes. Damit sind insgesamt die Angebote des ÖPNV in Rheine in äußerst kurzer Entfernung zu erreichen.

Der Kardinal-Galen-Ring verfügt beidseitig über getrennt geführte Fuß- und Radwege, bzw. werden im Änderungs- und Ergänzungsbereich selbst zurzeit die entsprechenden Ausbaumaßnahmen durchgeführt. Nach Fertigstellung dieser Arbeiten ist das Plangebiet auch optimal an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegesystem angebunden.

4.5 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt am Kardinal-Galen-Ring, der Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 wurde deshalb durch die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung begleitet. Die aus

dieser Begutachtung resultierenden Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude Kardinal-Galen-Ring 100 und 102/104 werden beibehalten. Die geforderten Maßnahmen – Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse IV an der nördlichen Gebäudeseite, der Klasse III an der östlichen bzw. westlichen Gebäudeseite und der Klasse II an der südlichen Gebäudeseite – werden auch auf das im Ergänzungsbereich entstehende Baufeld übertragen, da hier die Verkehrsbelastung entsprechend ist.

Von den geplanten Änderungsinhalten bzw. der Ergänzung des Plangebietes sind keine Emissionen zu erwarten, die die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen unzumutbar beeinträchtigen werden.

4.6 Altlasten

Im Ergänzungsbereich liegt der Standort einer ehemaligen Tankstelle. Es handelt sich dabei um einen im Jahre 1994 gutachterlich untersuchten Altstandort mit der Bezeichnung 19-66(AS/3710/73). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Böden nicht kontaminiert sind. Aufgrund dieses Untersuchungsergebnisses ist es nicht erforderlich, den Altstandort im Bauleitplanentwurf darzustellen.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -ergänzung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungs- und Ergänzungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend, um die projektierte Erweiterung anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Für die bereits rechtsverbindlich überplanten Grundstücke Kardinal-Galen-Ring 100 und 102/104 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringfügig geändert: die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von bisher maximal „III“ auf zwingend „III-IV“ festgesetzt für die Bebauung direkt angrenzend an den Kardinal-Galen-Ring. Die zurzeit vorhandene dreigeschossige Bebauung entspricht dieser geänderten Festsetzung. Durch die Festsetzung einer Min-

desthöhe von drei Vollgeschossen wird – bei einer möglichen zukünftigen Neubebauung die aus städtebaulicher Sicht zur Fassung des inneren Ringes benötigte Gebäudehöhe gesichert. Die Möglichkeit, bei einer Neubebauung ein weiteres Geschoss zu errichten, korrespondiert in der Gebäudehöhe mit den in den letzten Jahren am Inneren Ring entstandenen Neubaumaßnahmen (u.a. Media-Markt, Lidl-Discountmarkt). Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer zumindest in Teilen viergeschossigen Bebauung wird zusätzlich die Geschosßflächenzahl von 2,0 auf den gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete höchstzulässigen Wert von 3,0 angehoben. Für die rückwärtigen, vom Kardinal-Galen-Ring abgewandten Grundstücksteile wird lediglich eine maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe wird verzichtet, da hier aus städtebaulicher Sicht auch eine geringere Gebäudehöhe verträglich ist als direkt entlang des Ringes. Der hier planungsrechtlich vorgezeichnete Gebäudeteil wird jedoch in seiner maximalen Höhe begrenzt. Als Maß wird die für die entlang des Ringes festgesetzte maximale Firsthöhe – 16,30 m – gewählt um sicherzustellen, dass der rückwärtige Gebäudeteil den vorderen Gebäudeabschnitt höhenmäßig nicht überschreitet.

Die genannten Inhalte werden auch auf den Ergänzungsbereich übertragen: Es wird ein Kerngebiet festgesetzt mit den Vorgaben einer mindestens dreigeschossigen und maximal viergeschossigen Bauweise in einem 10,00 m breiten Streifen entlang des Ringes. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine maximal viergeschossige Bauweise planungsrechtlich gesichert. Hier ist in Abhängigkeit von notwendigen Gebäudeabstandsflächen zum Nachbargrundstück auch eine Abstufung der Höhe des Baukörpers möglich. Die Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschosßflächenzahl mit 3,0 werden ebenfalls übertragen.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Gebäude sind mit ihren steilen Satteldächern stadtbildprägend. Sowohl für die vorhandene Bebauung als auch für das Baufeld im Ergänzungsbereich entlang des Kardinal-Galen-Ringes werden deshalb Festsetzungen getroffen, um die vorhandene Baustruktur zu sichern bzw. mögliche Neubauten oder Ergänzungen entsprechend der vorhandenen Baustruktur vorzuzeichnen: Die Traufhöhe wird auf mindestens 9,60 m und maximal 9,80 m, die Firsthöhe auf mindestens 16,10 m und max. 16,30 m festgesetzt, die Hauptgebäude-/Firstrichtung wird vorgegeben und als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Diese planungsrechtlichen Vorgaben sind aus der Struktur der vorhandenen Gebäude abgeleitet.

Im Ergänzungsbereich wird entlang des Kardinal-Galen-Ringes ein 2,00 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche wird benötigt, um eine separate Führung von Fuß- und Radweg entlang der Südseite des Inneren Ringes zu ermöglichen. Die entsprechende Fläche ist bereits vom privaten Grundstückseigentümer der Stadt Rheine zur Verfügung gestellt worden, die Bauarbeiten laufen zurzeit.

Für den Planbereich insgesamt wird durch textliche Festsetzung der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Rheiner Liste“ als Hauptsortiment ausgeschlossen. Dieser Ausschluss folgt der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine strukturprägenden innenstadtrelevanten Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bzw. im Stadtteilzentrum Mesum zuzulassen. Diese Empfehlung dient der Si-

cherung der weiteren Entwicklung des zentralen Einkaufsbereichs in der Innenstadt.

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

Das 6. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 243 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem Änderungs- und dem Ergänzungsbereich:

Im Änderungsbereich ist zu prüfen, ob durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden. Beim Ergänzungsbereich ist dagegen zu untersuchen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. In beiden Fällen darf der Inhalt der Bauleitplanung 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 die für den Änderungsbereich vorgesehenen Inhalte die Grundzüge der Planung berühren, 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. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten. Durch die Modifizierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Erhöhung der Geschoßflächenzahl sowie Aufnahme einer Sortimentsbegrenzung für den Einzelhandel erfolgt eine – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – geringfügige Änderung. Es handelt sich hier

um eine wenig einschneidende, mehr punktuelle Änderung, die keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung darstellt.

Die Frage, ob durch die Ergänzung des Bebauungsplanes der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann im vorliegenden Fall eindeutig beantwortet werden. Für den Ergänzungsbereich werden dieselben Festsetzungen getroffen, wie für die westlich angrenzenden Flächen, die bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 243 liegen. Dabei nehmen die getroffenen Festsetzungen zusätzlich auch die in der Örtlichkeit vorhandene Bebauung auf: Es finden sich zwei dreigeschossige Gebäude, die eine Wohn-/Geschäftsnutzung aufweisen. Zusätzlich ist in einem Gebäude eine soziale Einrichtung untergebracht. Dieses Nutzungsspektrum wird – neben der baulichen Struktur – auch für den Ergänzungsbereich übernommen. Im Ergänzungsbereich sind demnach nur solche Vorhaben zulässig, die sich aus dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung ergeben.

Mit dem oben beschriebenen Änderungs- bzw. Ergänzungsinhalten werden auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte modifiziert, jedoch nicht vergrößert bzw. die bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte städtebaulich geordnet. Der für den Versiegelungsgrad von Grundstücken relevante städtebauliche Kennwert – die Grundflächenzahl – bleibt mit 1,0 im Änderungsbereich unverändert und wird auch auf den Ergänzungsbereich übertragen. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 6. Änderungs- und Ergänzungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 243 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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung und –ergänzung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – der zulässige Versiegelungsgrad der Flächen nicht verändert wird.

5.4 Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten. Der durch die Planinhalte abgesicherte Ausbau von separaten Fuß- und Radwegen auf der Südseite des Kardinal-Galen-Ringes ist bereits haushaltstechnisch abgewickelt.

5.5 Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Planung basiert auf Gesprächen mit dem Eigentümer der ehemaligen Tankstelle im Ergänzungsbereich. Eine konkrete Bauabsicht besteht zurzeit nicht, jedoch soll das 6. Änderungs- und Ergänzungsverfahren für die weiteren Überlegungen des Eigentümers eindeutige planungsrechtliche Vorgaben aufzeigen.

Rheine, 6. Juni 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.