

Begründung

zur 17. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 g

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 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 „Nadorff-Dreieck“, der Einkaufsbereich um den Lidl-Discountmarkt und 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 17. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ bezieht sich auf den Bereich, der im Geltungsbereich als „Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche wird u.a. ein Lidl-Markt und ein Bio-Laden betrieben.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 402, durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 402 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 410, das Flurstück 411 durchschneidend, durch die östliche Grenze des Flurstücks 410, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 410 und 409;

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 409, 403, und 406;

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 406, 407 und 408;

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 408, durch die südliche Grenze der Flurstücke 405 und 402, durch die östliche Grenze des Flurstücks 402.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 112, Gemarkung Rheine Stadt.

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 „Sonderbaufläche/Einzelhandel“ darstellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt am Rande der westlichen Innenstadt im Bereich zwischen DB-Bahnhof und der Firma Windhoff auf der Südseite des Kardinal-Galen-Ringes. 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 Nadorff-Dreieck und ein Einzelhandelsschwerpunkt mit Discountmarkt, Bio-markt und Tiefkühl-Shop. Aufgrund der Zentralität und der damit verbundenen Nutzungsdichte 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

Über die Otto-Bergmeyer-Straße erhält der Änderungsbereich Anschluss an die B 65 (Kardinal-Galen-Ring). Durch die Bundesstraße 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 Bau-
feld südlich des Kardinal-Galen-Ringes 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). Der Bereich der ehemaligen Stadtwerke ragt teilweise in den Geltungsbereich der Änderung hinein: Die Fläche ist festgesetzt als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Im Rahmen der 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 g ist aus Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft u.a. wie folgt Stellung bezogen worden In den 90er Jahren wurden auf dieser Fläche Bodenkontaminationen nachgewiesen. Auf eine Sanierung konnte bis zum Zeitpunkt der Änderung verzichtet werden, da eine Gefahr für den Pfad Boden/Mensch sowie Boden/Grundwasser bei derzeitiger 100% Versiegelung nicht bestand. Es wurde gefordert, durch textlichen Hinweis sicherzustellen, dass u.a. Erdarbeiten vor Beginn der Maßnahme dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde - schriftlich anzuzeigen sind. Ferner sollten die Erdarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden. Der entsprechende textliche Hinweis wird im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und bleibt weiterhin Bestandteil des Bauleitplanes.

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

Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Durch die bestehenden textlichen Festsetzungen ist vorgezeichnet, das lediglich ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Lebensmittelmarkt/Bio-Laden, ergänzende Angebote auf bis zu 50 m² Verkaufsfläche (insbesondere Backwaren und Blumen) sowie Büros, Praxen und Stellplätze zulässig sind. Entsprechend dieser Vorgaben und den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Änderungsbereich ein z.T. dreigeschossiges Gebäude entstanden, das erdgeschossig durch einen Lidl-Markt und einen Backshop genutzt wird. Bisher ist es nicht gelungen, die beiden Obergeschosse einer Nutzung zuzuführen. Dieser Leerstand stellt sich als städtebaulicher Missstand dar, der im Rahmen der 17. Änderung behoben werden soll. Es besteht die Absicht, eine Etage vollständig durch die Einrichtung einer Billard-Lounge zu aktivieren. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Liste der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zu erweitern. Aufgrund des geplanten Verhältnisses zwischen Billard-Tischen und Anzahl der Plätze im zugehörigen Gastraum ist die geplante Billard-Lounge als Vergnügungstätte/Spielhalle bzw. als spielhallenähnliches Unternehmen in Sinne des § 33 i Gewerbeordnung zu sehen. Um jedoch das Entstehen einer Spielhalle im herkömmlichen Sinne zu unterbinden, wird die Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 c Gewerbeordnung ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungskombination wird sichergestellt, dass innerhalb des Sondergebietes lediglich Spielhallen zulässig werden, bei denen das „Spielen“ im Vordergrund steht und nicht das „Spielen um Geld“.

Der Ausschluss des gängigen Spielhallentyps verfolgt das städtebauliche Ziel, in der Nähe des Bahnhofs kein „Bahnhofsmilieu“ entstehen zu lassen. In unmittelbarer Nähe des Sondergebietes besteht bereits eine typische Spielhalle, durch die vorgesehene Festsetzung wird die Ansiedlung einer weiteren ausgeschlossen und das Umfeld vor den möglichen negativen Auswirkungen einer entsprechenden Konzentration dieser Vergnügungsstätten bewahrt.

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

Das 17. 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, dass 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 – Erweiterung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen – 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 17. 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 Änderungsbe-
reich handelt es sich aufgrund des festgesetzten Sondergebietesgebietes, das bereits vollständig realisiert ist, um ein der natürlichen Entwicklung entzogenes Areal. Die projektierte Erweiterung der zulässigen Nutzungen greift nicht in die Umwelt ein, da die betreffende Fläche bereits bebaut bzw. versiegelt sind.

7. Umsetzung und Realisierung

Die Vorbereitung der Zulässigkeit einer Billard-Lounge basiert auf einem Antrag eines Architekturbüros in Auftrag des Gebäudeeigentümers. Zusätzlich liegt bei der Stadt Rheine bereits ein Bauantrag auf Nutzungsänderung von Gebäudeteilen für die Einrichtung des Billard-Cafes vor. 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, 03. September 2007

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.