

## Vorlage Nr. 225/21

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 56 a, Kennwort: "Kleinbahnbrücke", der Stadt Rheine**  
I. **Grundsatzbeschluss zur Bebauung des Grundstücks Ecke Osnabrücker  
Straße/Friedrich-Ebert-Ring**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	12.05.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

**Beschlussvorschlag:**

**I. Grundsatzbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmt grundsätzlich der Bebauung des Grundstücks im Eckbereich Osnabrücker Straße/Friedrich-Ebert-Ring entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 a, Kennwort: „Kleinbahnbrücke“ zu. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des Grundstücks vorzubereiten. Dabei ist eine Ausgestaltung der zwischen geplantem Neubau und dem Friedrich-Ebert-Ring entstehenden nicht überbauten Fläche als Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bzw. einer Heckenpflanzung dauerhaft zu sichern. Zusätzlich ist die Nordfassade des geplanten Gebäudes zu begrünen.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 56 a, Kennwort: „Kleinbahnbrücke“ wurde im Mai 1966 von der Bezirksregierung Münster genehmigt. Dieser Bauleitplan bildete u.a. die Grundlage zum Ausbau der Kreuzung Osnabrücker Straße/Friedrich-Ebert-Ring/Diekbrede. Hierzu wurden mehrere Gebäude überplant, um ausreichend Flächen für einen mehrspurigen Ausbau der Kreuzung zu sichern. Gleichzeitig beinhaltete der Bauleitplan auch Vorgaben für die städtebauliche Fassung der Verkehrsflächen. Insbesondere beidseitig des Friedrich-Ebert-Ringes in Richtung Kleinbahnbrücke wurden großzügige Bauflächen für eine zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Bebauung planungsrechtlich gesichert. Diese Vorgaben wurden im Laufe der Zeit durch Änderungsverfahren modifiziert. Auf der Westseite des Friedrich-Ebert-Ringes wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 a im Jahre 1996 das Baufeld in Richtung öffentliche Verkehrsfläche ausgedehnt. Für die Ostseite erfolgte gleichzeitig die Modifizierung des Baufeldes in der Weise, dass die Baugrenze nicht mehr parallel zum Friedrich-Ebert-Ring ausgerichtet wurde, sondern parallel zum Baufeld auf der Westseite verläuft. Für beide Grundstücksflächen wurden zusätzlich Zufahrtsbereiche und Stellplatzflächen festgesetzt.

Die Bebauung auf der Westseite des Friedrich-Ebert-Ringes ist zwischenzeitlich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet worden. Auf der Ostseite ist bisher eine Neubebauung nicht erfolgt. Es gab vor geraumer Zeit den Versuch des ursprünglichen Eigentümers der Flurstücke 430 und 431 das Flurstück 460 von der Stadt Rheine zu erwerben. Es erfolgte jedoch keine Einigung über das Baukonzept, sodass die Stadt Rheine ihr Flurstück nicht verkauft hat. Das betreffende Flurstück enthält zwei Baufelder; das nördliche Baufeld ist über die Hubertusstraße erschlossen und kann selbständig bebaut werden. Der südliche Teil des Flurstücks ist selbständig nicht zu bebauen: auf dem Flurstück ist lediglich ein Baufeld in geschlossener Bauweise von ca. 6,00 m x 42,00 m festgesetzt. Eine sinnvolle Bebauung ist nur mit den angrenzenden Flurstücken 430 und 431 möglich.

Aktuell hat bei den Flurstücken 430 und 431 ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Die neuen Eigentümer sind über ihren Architekten an die Stadt Rheine herangetreten, um ein städtebaulich-architektonisches Konzept für eine Neubebauung auf der Ostseite des Kreuzungsbereichs Osnabrücker Straße/Friedrich-Ebert-Ring abzustimmen, in das der südliche Teil der städtischen Fläche miteinbezogen ist. Zur Vorbereitung einer Neubebauung der Gesamtfläche ist bereits das auf dem Flurstück 430 aufstehende Gebäude („Erotik World“) leergezogen worden.

Die städtische Fläche, die in das Konzept einbezogen wurde, stellt sich gegenwärtig als Grünfläche mit Baumbewuchs dar. Sie wird darüber hinaus zur Kirmeszeit als Abstellfläche für Fahrräder genutzt. Da diese Fläche gegenwärtig unbebaut ist, wurde sie in den Masterplan Grün einbezogen: Der südlich des betreffenden Areals gelegene Stadtpark ist als ein Knoten des Grünrings in Rheine eingestuft worden. Über den Emstor-Platz, für den als öffentliche Platzfläche im Masterplan Grün eine Aufwertung vorgeschlagen wird, soll über die in Frage stehende Fläche fingerartig eine Grünachse in Richtung Norden entwickelt werden. Dabei steht eine intensivere Begrünung der Freifläche an, um die flächenbezogene Strategie der Entwicklung von Grünachsen zu entsprechen.

Die angedachte Bebauung unter Einbeziehung der städtischen Fläche steht damit im Widerspruch zu den Inhalten des Masterplan Grün. Aus städtebaulicher Sicht wird die Einbeziehung der städtischen Fläche in die Neubebauung der Fläche auf der Ostseite des Friedrich-Ebert-Ringes für notwendig angesehen: Der Bebauungsplan gibt für die Flurstücke 460, 430 und 431 eine geschlossene Bauweise vor. Bei einer Bebauung nur der privaten Flächen müsste deshalb auf die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 430 gebaut werden. Das Gebäude müsste jedoch an der Grenze eine ca. 42 m lange Brandwand ohne Öffnungen erhalten, um der geschlossenen Bauweise zu entsprechen. Darüber hinaus ist die städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches – analog der Bebauung auf der Westseite des Friedrich-Ebert-Ringes – eine wichtige stadtgestalterische Aufgabe im Zugangsbereich zur östlichen Innenstadt.

In Bezug auf die Intention des Masterplan Grün über eine Umgestaltung des Emstor-Platzes und einer Neugestaltung der in Frage stehenden Fläche eine Grünachse in nördlicher Richtung zu sichern, ist festzustellen, dass zwischen dem geplanten Gebäude und dem Friedrich-Ebert-Ring eine nicht zu überbauende Fläche verbleibt. Diese Fläche kann in unterschiedlicher Weise begrünt werden: Aus der Animation (Anlage 5 a und 5 b) ist ersichtlich, dass hier Baumstandorte möglich sind. Die Ausprägung als Grünfläche könnte noch durch eine Heckenpflanzung entlang des Friedrich-Ebert-Ringes und einer Bepflanzung der verbleibenden nicht bebauten Fläche mit heimischen Sträuchern.

Nach den bisher bei der Stadt Rheine vorliegenden Plänen zur Gebäudearchitektur besteht für die Nordseite des projektierten Gebäudes die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung, da hier auf Fenster- oder Türöffnungen verzichtet wird.

Durch diese Maßnahmen könnte der Forderung nach einer Aufwertung der Freifläche aus dem Masterplan Grün – zumindest teilweise – entsprochen werden.

Insgesamt wird deshalb von der Verwaltung vorgeschlagen, einer Bebauung entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 56 a, Kennwort: „Kleinbahnbrücke“ zuzustimmen, wobei die Begrünung der nicht überbauten Fläche entlang des Friedrich-Ebert-Ringes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bzw. einer Heckenpflanzung sowie eine Fassadenbegrünung der Nordseite des geplanten Gebäudes dauerhaft zu sichern ist.

### **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Bei Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO<sub>2</sub> erhöhen durch

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Erhöhung der Stellplatzzahl analog der Zunahme an Wohnungen/Abstellflächen für PKW und Zunahme des zu- und abfließenden Verkehrs)
- Herstellung und Transport von Baustoffen für die neu zu errichtenden Gebäude

Mit der Realisierung eines Wohngebäudes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Die in der näheren Umgebung vorhandene Infrastruktur – z.B. Versorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten – können genutzt werden bzw. deren Auslastung wird gesichert.

Alternativ zur Schaffung von innerstädtischen Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen besteht nur die Möglichkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen im freien Landschaftsraum. Die Umsetzung der Planinhalte trägt deshalb dazu bei, längere PKW- und Transportwege zu einem weiter entfernt liegenden Alternativstandort zu vermeiden. Tendenziell trägt die Bebauung der städtischen Fläche deshalb dazu bei, den CO<sub>2</sub> - Ausstoß durch motorisierten Individualverkehr bzw. gewerblichen Transportverkehr nicht zu vergrößern.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Versiegelung führt zu

- einer Reduzierung der Grundwasserneubildung
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen)
- einem Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Der maßgebliche Faktor für den Grad der Versiegelung stellt die Grundflächenzahl –GRZ – dar. Der Bebauungsplan Nr. 56 a setzt hier mit 0,4 für Gebäude einen für Mischgebiete relativ niedrigen Wert fest (gem. § 17 BauNVO liegt der maximal zulässige Wert bei 0,6). Der Wert von 0,4 kann für die Anlage von z.B. Stellplätzen gem. BauNVO um 50% überschritten werden, sodass maximal ein Versiegelungsgrad von 0,6 zulässig ist. Der bestehende Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang fest, dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt werden, auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. Damit wird zwar eine größere Versiegelung als 0,6 ermöglicht, jedoch auf Basis der Vorgabe, dass diese Überschreitung an die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien gebunden ist, die Grundwasserneubildung – zumindest teilweise – noch möglich bleibt. Deshalb wird insgesamt die Versiegelung der Fläche entsprechend den Vorgaben des bestehenden Planungsrechtes als tolerierbar angesehen.

Aufgrund der beschriebenen Größenordnungen ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblich erhöhten CO<sub>2</sub> Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1:      Übersichtsplan
- Anlage 2:      Lageplan Flurstück 460
- Anlage 3:      Auszug Bebauungsplan
- Anlage 4a:     Masterplan Grün
- Anlage 4a:     Masterplan Grün Detail
- Anlage 4:      Lageplan Bauvorhaben
- Anlage 5 a:    Animation Bauvorhaben I
- Anlage 5 b:    Animation Bauvorhaben II
- Anlage 6:      Ansichten Bauvorhaben
- Anlage 7:      Luftbild Nordblick

