

Begründung

zur 18. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 g

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : März 2008

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, sowie das Kolpingparkhaus mit integrierter Gastronomie/Diskothek. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 18. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ bezieht sich auf Teile des Kolpingparkhaus und den westlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Kolpingstraße,
im Osten: durch östliche Grenze des Flurstücks 1295,
im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1198.

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 nördlich des Kardinal-Galen-Ringes/südlich des Hertie-Warenhauses. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegen wichtige zentrale Einrichtungen aller Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Ver-

kehrsverbindungen: 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, Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (Kolping-Parkhaus) und einer Vielzahl von unterschiedlichsten Gastronomiebetrieben. 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 leitungsgebundene 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, Baugrundstück für besondere Nutzungszwecke gem. § 9 (1) BauGB – ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschreiten.

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 18. 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

Im Änderungsbereich liegt das Gebäude des Kolpingparkhauses in das das „KÖPI“ als Gastronomiebetrieb/Diskotheek integriert ist. Der Betreiber der Diskothek möchte zur Sicherung des Standortes eine Erweiterung vornehmen und gleichzeitig die Zugangssituation zum gesamten Betrieb verbessern. Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation besteht die einzige Erweiterungsmöglichkeit in Richtung öffentlicher Parkplatz auf der Westseite des vorhandenen Gebäudes. Dieser Parkplatz weist gegenwärtig insgesamt

19 Stellplätze auf, wovon 9 behindertengerecht ausgebaut sind. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine.

Die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in westlicher Richtung verfolgt – neben der funktionalen Bedeutung für das „KÖPI“ – das Ziel, den Zugangsbereich zur westlichen Innenstadt aus südlicher Richtung zu fassen. Nachdem bereits auf der Ostseite der Matthiasstraße durch den Neubau der Volksbank der Verkehrsraum gefasst worden ist, soll diese städtebaulich-architektonische Aufgabe auch auf der Westseite gelöst werden. Nach Realisierung der Baumaßnahme wird sich das Areal auf der Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes als innerstädtischer Bereich darstellen mit eng gefassten Straßenräumen. Diese Maßnahme war bereits in der im Jahre 1994 beschlossenen Masterplanung für die Innenstadt von Rheine enthalten.

Es soll eine maximal dreigeschossige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, dass keine Eingriffe in die vorhandene Verkehrsführung der in der Örtlichkeit vorhandenen Fuß- und Radwege erforderlich sind. Von den städtebaulichen Kennzahlen her wird die Erweiterungsfläche den Vorgaben des bestehenden Gebäudes angepasst: Es wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 4,8 festgesetzt.

Der Änderungsentwurf setzt im Erdgeschoss eine Passage und die Anlage von Stellplätzen fest. Im Zusammenhang mit dem noch zu schließenden Kaufvertrag wird seitens der Stadt Rheine damit sichergestellt, dass mindestens 6 öffentliche Parkplätze, die behindertengerecht ausgebaut werden, durch den neuen Eigentümer angelegt und unterhalten werden müssen.

Durch die Überplanung des öffentlichen Parkplatzes zugunsten einer Bebauung werden zwei Baumstandorte aufgegeben. Ein Baum steht innerhalb der zukünftig überbaubaren Fläche, der andere ist aufgrund der direkten Nähe zum geplanten Gebäude nicht zu halten. Beide Bäume sind im bestehenden Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt, trotzdem unterliegt die Beseitigung den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb gesichert. Der nach Einschätzung des Baumschutzbeauftragten der Stadt Rheine besonders erhaltenswerte Baumbestand im Bereich auf der Ostseite der Matthiasstraße im Bereich der Verkehrsgrünfläche wird nicht angetastet, die entsprechenden Bäume werden im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Änderungsinhalte greifen nicht in das bestehende Erschließungssystem ein, die im Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr bleiben unangetastet.

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

Das 18. 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 im Verhältnis zum vorhandenen Gebäudekomplex Parkhaus Kolpingstraße/Diskothek „KÖPI“ – das 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 bestehende Baurechte lediglich geringfügig erweitert auf einer Fläche, die als Parkplatz bereits weitgehend versiegelt ist. 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 18. 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.

7. Umsetzung und Realisierung

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche basiert auf einem Antrag eines Architekturbüros in Auftrag des Eigentümers des „KÖPI“. Im Rahmen von Gesprächen mit dem Architekten und dem Betreiber des „KÖPI“ wurde zugesichert, nach Abschluss des Änderungsverfahrens unverzüglich einen Bauantrag einzureichen; die zügige Realisierung der Änderungsinhalte erscheint daher als sicher.

8. Kosten der Planung

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

Rheine, 17. März 2008

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.