

B e g r ü n d u n g

zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, ist seit April 1977 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine ab.

Auslöser dieser 14. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch, auf dem Grundstück „Auf dem Thie 3“ unter Einbeziehung eines geringen Teilbereiches des südlich angrenzenden öffentlichen Fläche (Platz) ein neues Geschäftshaus mit 2 Wohnungen zu errichten. Um diesen Neubau errichten zu können, bedarf es der Erhöhung der GFZ und der Dachneigung und der Modifizierung der überbaubaren Fläche bzw. entwurfsbezogen der Festsetzung von Baulinien für diesen Bereich.

Die geplante 14. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ der Stadt Rheine werden im Plan durch Gegenüberstellung dargestellt.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine bezieht sich auf das Flurstück 274 (Auf dem Thie 3) und 275 tlw., Flur 122, Gemarkung Rheine-Stadt und wird begrenzt durch die Straßen Auf dem Thie, Marktstraße und der Hohlen Stiege.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Anlass der Planung

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus Auf dem Thie 3 ist technisch und wirtschaftlich völlig überaltert und daher abgängig.

An gleicher Stelle ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt, welches an dieser städtebaulich markanten Ecksituation den Grundriss des Altbaus in etwa wieder aufnimmt, in seiner Höhenentwicklung einen Abschluss der vorwiegend giebelständigen westlichen „Auf dem Thie-Zeile“ bildet und sich damit gut einfügt, auch im Hinblick auf die „Marktstraßen-Bebauung“ einfügt.

Die architektonische Gestaltung entspricht der klassischen Formensprache in regionaltypischen Materialien (vorwiegend Putz- und Sandstein) und Proportionen und fügt sich somit in das historische Umfeld des Thies ein.



Aufgrund dieses projektierten Wohn- und Geschäftshauses Auf dem Thie 3 ist es unumgänglich, die GFZ sowie die festgeschriebene maximale Dachneigung zu erhöhen; desweiteren bedarf es der Modifizierung der überbaubaren Flächen und der Festsetzung von Baulinien in diesem Bereich.

4. Inhalt der Planänderung

Die Erhöhung der GFZ von 2,0 auf 2,6 ist städtebaulich vertretbar, zumal eine derartige höhere Ausnutzung -als der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorgibt- in der Nachbarschaft bereits vorhanden ist.

Ebenso wirkt sich die Erhöhung der Dachneigung auf maximal 48 Grad für die gesamte Thie-Zeile nicht nachteilig auf das städtebauliche Gesamtgefüge und deren Proportionen aus.

Das derzeitige Gebäude sowie das Grundstück „Auf dem Thie 3“ ist leicht „kornisch“ zugeschnitten.

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses soll in rechtwinkliger Form erstellt werden. Hierzu wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 275 benötigt.

Das Flurstück 275 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Platz) festgesetzt. Auf diesem öffentlichen Platz, der durch 3 großkronige Linden zur Marktstraße hin eingefasst wird, sind Infrastruktureinrichtungen wie Trafokästen, Telefonzelle etc., untergebracht.

Der Baumbestand ist zu erhalten; die technischen Infrastruktureinrichtungen sind teilweise zu versetzen und der Platz wird nach Durchführung der Planung neu hergerichtet.

Entsprechend dem projektierten Bauvorhaben werden Baulinien festgesetzt.

Die vg. Änderungen des Bebauungsplanes gehen aus der zeichnerischen Darstellung durch Gegenüberstellung hervor.

5. Städtebauliche Verträglichkeit

Von dieser Änderung ist ein Teil der historischen Innenstadt von Rheine betroffen. In näherer und weiterer Umgebung befinden sich Denkmäler, auch ist das stadt-bildprägende Umfeld des „Thies“ zu berücksichtigen.

Das Bauvorhaben „Auf dem Thie 3“ wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine vorgestellt und aus stadtgestalterischen Gründen insgesamt sehr positiv beurteilt. Insbesondere wurde festgestellt, dass die Planung deutlich Rücksicht nimmt auf die in diesem Bereich vorhandene historische Bebauung und sich sehr gut in die Umgebungsbebauung einfügt, in dem das projektierte Gebäude dem Charakter der betreffenden Straßen entspricht und insbesondere auch die Topographie der Marktstraße und der Straße Auf dem Thie berücksichtigt.

6. Sonstiges

Das 14. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ der Stadt Rheine wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt; die in § 13 BauBG enthaltenen Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt.

7. Durchführung der Planung

Zur Durchführung der Planung für das Grundstück „Auf dem Thie 3“ bedarf es eines Vertrages über den Erwerb einer Teilfläche aus dem Flurstück 275 (Eigentümerin Stadt Rheine). In diesem Zusammenhang wird weiterhin geregelt, dass alle erforderlichen Maßnahmen einschl. der Wiederherrichtung des Platzes auf dem Flurstück 275 von Seiten des „Verursachers“ durchzuführen sind.

Der Stadt Rheine entstehen durch diese Planänderung keine Kosten.

Rheine, 09.03.06

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter