

Begründung

zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 140

Kennwort: „Bevergerner Straße - Nord“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: März 2010



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Bevergerner Straße - Nord" erlangte im März 1979 Rechtskraft. Das Aufstellungsverfahren verfolgte das Ziel, die funktionale Entwicklung entlang der Osnabrücker Straße zwischen Kardinal-Galen-Ring und Basilika vorzubereiten. Entsprechend dieser Zielrichtung sind die diesbezüglichen Flächen als Kerngebiet ausgewiesen worden. Die Bauzeile entlang der Bevergerner Straße wurde dagegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im östlichen Teilbereich ist ein Sondergebiet dargestellt, das der Katholischen Kirchengemeinde Heilig Kreuz zugeordnet ist.

Der Bebauungsplan Bevergerner Straße – Nord ist bereits dreimal geändert worden, wobei sich zwei Änderungen auf den Bereich des sog. Emstorhauses im Eckbereich Kardinal-Galen-Ring/Osnabrücker Straße bezogen. Die durch diese beiden Änderungsverfahren vorbereiteten Bauabschnitte sind zwischenzeitlich realisiert worden.

Auch das 4. Änderungsverfahren bezieht sich auf das Grundstück des „Emstorhauses“ und soll die Vervollständigung der Bebauung an diesem städtebaulich wichtigen Standort vorbereiten.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 140, Kennwort: „Bevergener Straße - Nord“ bezieht sich auf das Grundstück des Emstorhauses im Kreuzungsbereich Kardinal-Galen-Ring, Emsstraße, Hansaallee und Osnabrücker Straße bzw. Ludwigstraße und Bevergerner Straße.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 713 und 728,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 728 und eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 728 in südlicher Richtung bis zur Südseite der Bevergerner Straße,
im Süden: durch die Südseite der Bevergerner Straße,
im Westen: durch die Westseite der Ludwigstraße, durch die Südseite des Kardinal-Galen-Ringes und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 713.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan 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 Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Kerngebiet dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Kerngebiet aufgenommen.

Zusätzlich ist ein Teilbereich gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Diese Vorgabe ist im ersten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in den Planentwurf aufgenommen worden. Im Rahmen des vierten Änderungsverfahrens werden die entsprechenden Darstellungen bzw. Hinweise unverändert übernommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt direkt am Inneren Ring der Stadt Rheine und ist damit dem Innenstadtbereich zuzuordnen. Der Änderungsbereich selbst wird geprägt durch das Emstorhaus. Das zur Osnabrücker Straße viergeschossig orientierte Geschäftshaus ist als Kerngebiet festgesetzt. Die entlang der Osnabrücker Straße in nördlicher Richtung vorhandenen Gebäude werden – zumindest im Erdgeschoss – ebenfalls geschäftlich genutzt, hier finden sich in den Obergeschossen jedoch vorwiegend Wohnungen. Das südlich angrenzende Quartier ist geprägt durch Wohngebäude.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt – der westlich des Areals gelegene Baublock Emsstraße/Kardinal-Galen-Ring bildet den Endpunkt des Haupteinkaufsbereiches von Rheine – sind alle in der Innenstadt zentral vorgehaltenen Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten gut zu erreichen.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes bereits entstandenen Bauabschnitte des „Emstorhauses“ einschließlich Stellplatzanlage. Damit ist das Areal vollständig versiegelt, natürliche Elemente finden sich mit Ausnahme eines Baumstandortes im Eckbereich Kardinal-Galen-Ring/Bevergener Straße im direkten Änderungsbereich nicht. Der angesprochene Baum ist jedoch bereits durch die rechtskräftigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 140 überplant.

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 Kanalnetz der Technischen Betriebe Rheine AöR im Mischsystem.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwas-

erversorgungssystem 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Hansaallee, der Kardinal-Galen-Ring und die Osnabrücker Straße sind im Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraßen eingestuft. Über diese Achsen erhält das Plangebiet Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Die Anbindung an das StadtBusSystem erfolgt über die Haltestelle „Hues Ecke“ in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches, die von mehreren Linien des StadtbusSystems angedient wird.

Die drei genannten Straßen verfügen beidseitig über separat geführte Radwege. Damit erfolgt ein optimaler Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz.

Die für das bestehende Emstorhaus notwendigen Stellplätze sind bisher in einer Tiefgarage und oberirdisch angeordnet. Die im Rahmen der Erweiterung erforderlich werdenden Stellplätze sind ebenfalls auf dem Grundstück zu verorten, wobei die Unterbringung in einer Tiefgarage den Vorrang hat.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die den Änderungsbereich tangierenden Straßen weisen als örtliche Hauptverkehrsstraßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Als Ergebnis dieser Analyse sind in den ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen worden. Diese planungsrechtlichen Vorgaben werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt, sie behalten unverändert ihre rechtliche Wirkung.

Von der projektierten Modifizierung der Bebauung im Änderungsbereich bzw. deren Realisierung gehen keine Emissionen auf die Umgebung aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit die durch die Realisierung der Planinhalte Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche

Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Nutzer, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, nicht zu erwarten.

4.6 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort, der mit der Bezeichnung „ehem. Tankstelle B-Plan 140“ und der ISAL Nr.: 0837100137 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfasst ist.

Im Zuge der Erweiterung des Kardinal-Galen-Ringes Ende der 60er Jahre, wurden große Teile des Geländes zurückgebaut. Unter anderem wurden vermutlich die ehemaligen Tanks und tanktechnischen Einrichtungen entfernt. Hierüber sind jedoch keine Aufzeichnungen vorhanden.

Im Rahmen eines 1993 durchgeführten Änderungsverfahrens wurde die ehemalige Tankstelle auf evtl. Bodenbelastungen von einem Gutachterbüro im noch verbliebenen Teil des Geländes untersucht. Hierbei zeigten sich geringfügige BTEX-Belastungen.

Aufgrund dieses Befundes wurde das Areal im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zusätzlich wird durch einen Hinweis im Änderungsplan darauf hingewiesen, dass bei angestrebten Abbruchvorhaben die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen ist, um eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle sicherzustellen. Darüber hinaus ist bei erdbaulichen Maßnahmen vorab die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Derartige Arbeiten sind ggf. von einem unabhängigen Gutachter/Sachverständigen, der die nötige Sach- und Fachkenntnis besitzt, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Wahl des Gutachters ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Anlass und Inhalt der Planung

Im Änderungsbereich liegt das in zwei Bauabschnitten errichtete „Emstorhaus“, das durch einen letzten Bauabschnitt vervollständigt werden soll. Bei

der Detailplanung hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes einer adäquaten Erweiterung entgegenstehen.

Das projektierte 4. Änderungsverfahren enthält zwei wesentliche Inhalte: Sowohl das turmartige Gebäude im direkten Kreuzungsbereich Kardinal-Galen-Ring, als auch die ursprünglich entlang der Bevergerner Straße projektierte Bebauung sollen modifiziert werden. Für das „Turmhaus“ wird die Grundfläche vergrößert, um auf jeder Ebene dieses Gebäudes eine – im Verhältnis zur notwendigen Erschließungsfläche – ausreichende Nutzfläche zu erreichen. Um die notwendige Grundfläche zu sichern, wird der „Turm“ weitgehend freigestellt, das bisher entlang der Bevergerner Straße geplante langgestreckte Gebäude wird aufgegeben. Über einen geplanten maximal dreigeschossigen Zwischenbaukörper erhält das Gebäude einen Anschluss an den übrigen Gebäudekomplex. Mit dieser weitgehenden Freistellung des „Turmhauses“ wird seine städtebauliche Wirkung erhöht, die durch die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bisher „VI“ auf „VII“ noch verstärkt wird. Die bisherige Konzeption für das Turmhaus sah ein steiles Dach vor. Diese planungsrechtliche Vorgabe wird zugunsten eines Flachdaches aufgegeben, da aufgrund der größeren Grundfläche des Turmes ein Steildach zu einer architektonisch unbefriedigenden Lösung führen würde.

Auch für die Bebauung entlang der Bevergerner Straße/Verbindungstrakt zum bestehenden Gebäude im Bereich Osnabrücker Straße erfolgt eine Änderung der Planinhalte. Der Verbindungsbaukörper zum Bestandsgebäude Osnabrücker Straße wird sowohl hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als auch hinsichtlich der Dachform angepasst. Der vorhandene Gebäuderiegel entlang der Osnabrücker Straße verfügt über eine viergeschossige Bebauung, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt. Für den neuen Gebäudeteil soll eine Anpassung an diese Gebäudeform erfolgen, wobei das oberste Geschoss hier nicht als Staffelgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn ausgebildet werden soll, sondern sich sowohl bauordnungsrechtlich als auch optisch als Vollgeschoss darstellt. Es wird deshalb für diesen Gebäudeteil eine maximal IV-geschossige Bauweise vorgesehen. Gleichzeitig wird jedoch – gegenüber der noch rechtsverbindlichen Planung – auf die Möglichkeit verzichtet, ein geneigtes Dach zu errichten, da auch hier mit der Festsetzung „Flachdach“ eine Angleichung des Baukörpers an das Bestandsgebäude entlang der Osnabrücker Straße erfolgt.

Bisher enthält der Bebauungsplan für den zu ändernden Gebäuderiegel auf der Nordseite erdgeschossig eine Arkade um die Durchlässigkeit des Gebäudes zwischen Bevergerner Straße und Osnabrücker Straße zu sichern. Diese Festsetzung soll in weiten Teilen aufgehoben werden um dem projektierten Gebäudekörper erdgeschossig eine bessere Belichtungsmöglichkeit zu bieten. Ein Zurücksetzen der äußeren Fassade zugunsten einer Arkade verschattet die angrenzenden Nutzflächen unnötig. Die gewünschte Durchlässigkeit zwischen Bevergerner Straße und Osnabrücker Straße wird aber auch weiterhin möglich sein: Für den Verbindungsbaukörper zwischen dem „Turmhaus“ und dem übrigen Gebäudekomplex des „Emstorhauses“ wird eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei das Erdgeschoss

aufgrund der Festsetzung einer Arkade als Luftgeschoss ausgebildet werden muss. Über diese Arkadenfläche und den Innenhof des Gebäudes wird ein Durchschreiten ermöglicht.

Die bisher im Bebauungsplan enthaltene Grundflächenzahl wird aufgehoben, die Begrenzung der zulässigen Baumasse erfolgt über eine detaillierte Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien und exakte Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

5.2 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend, um das überplante Kerngebiet anschließen und versorgen zu können.

Der sich aus der Erweiterung des „Emstorhauses“ ergebende Stellplatzbedarf ist im Rahmen des ggf. durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Ablösung von Stellplätzen wird ausgeschlossen, da im betreffenden Quartier bereits ein erhöhter Parkdruck besteht. Bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage einschließlich Regelung der Zu- und Abfahrt ist ein Parkraumgutachten erstellt worden (Ingenieurplanung Wallenhorst: Parkraumgutachten zur Erweiterung des Emstorhauses in Rheine, Wallenhorst, Februar 2010). Als Ergebnis dieses Gutachtens ist festzustellen, dass für das Emstorhaus – einschließlich projektierte Erweiterung – mindestens 80 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Nach dem derzeitigen Planungsstand kann die bestehende Tiefgarage auf maximal 71 Plätze erweitert werden. Unter Beibehaltung der bestehenden Zu- und Abfahrtsregelung – einspurige Rampe mit einer Ampelanlage – kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen für die vorhandene Verkehrsregelung an der Einfahrt der Tiefgarage weiterhin kein Problem darstellt. Die Wahrscheinlichkeit eines Rückstaus in der Bevergerner Straße wird auch zukünftig sehr gering ($\leq 10\%$) sein.

Die nicht in der Tiefgarage nachzuweisenden Stellplätze können – nach dem bisherigen Planungsstand – oberirdisch angelegt werden.

5.3. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 140 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne/Änderungen der Innenentwicklung handeln. Dieses sind Bauleitpläne, die der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung

vorgesehene oder bebaubare Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich.

Bebauungspläne/Änderungen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es sind deshalb – abgeleitet aus dem Europarecht – bestimmte Begrenzungen einzuhalten: Es ist zu prüfen, ob die festzusetzende Grundfläche eine Größenordnung von 20 000 m² überschreitet. Für die Abgrenzung der Größe ist die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Dies ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Dabei werden Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO – u.a. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – und Erschließungsanlagen nicht mitgerechnet. Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 1,0 für den gesamten Geltungsbereich der Änderung eine Grundfläche von weniger als 3.000 m², der vorgegebene Wert wird damit deutlich unterschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungspflicht liegt ebenfalls für Städtebauprojekte bei 20.000 m² Grundfläche. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich keine der angesprochenen Schutzgebiete.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Änderungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 140 als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist der ggf. sich ergebende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da durch die Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

5.4 Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten. Die Kosten der Realisierung der Planung sind von privaten Investoren zu tragen.

5.5 Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben eines Architekten für den Grundstückseigentümer der zurzeit noch unbebauten Teilfläche des Areals des Emstorhauses. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens soll eine zügige Bebauung erfolgen.

Rheine, 24. März 2010

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat