

Begründung

zur . 17. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 d

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2011



1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt" erlangte im Januar 1977 Rechtskraft. Der Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine zwischen dem Straßenzug Am Thietor, Tiefe Straße und Mühlenstraße, dem östlichen Emsufer, dem Straßenzug Dionysbrücke, An der Stadtkirche, Marktstraße und Poststraße ab. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Innenstadtbereich, angepasst worden.

Die projektierte 17. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d bezieht sich auf eine Fläche östlich der katholischen Pfarrkirche St. Dionysius. Die Flächen gehören der Kirchengemeinde und wurden bisher als Wohngebäude für Kirchenangehörige bzw. als Pfarrbüro genutzt. Nach der Fusionierung der Kirchengemeinden St. Dionysius, St. Peter und St. Josef wurde die bisherige Nutzung des Gebäudes An der Stadtkirche 8 mit Pfarrwohnung und Pfarrbüro aufgegeben. Diese Nutzungen wurden in das sanierte und umgebaute Gebäude „Marktplatz 14" verlagert. Auch die speziell für Kirchenmitarbeiter erstellte Wohnanlage An der Stadtkirche 12 (Kaplanei) wird in ihrer bisherigen Form nicht mehr genutzt. Das Änderungsverfahren soll planungsrechtlich die Voraussetzungen schaffen, die genannten Gebäude zu erhalten und einer privaten Nutzung zu zuführen.

2. Geltungsbereich

Das Verfahren der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d bezieht sich auf die bisher von der Kirchengemeinde St. Dionysius genutzten Gebäude – Pfarrbüro und Kaplanei - An der Stadtkirche 8 und 12.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1572,
im Osten: durch Straße „An der Stadtkirche",
im Süden: durch die in der Örtlichkeit vorhandene Kirchhofsmauer auf dem Flurstück 1572,
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1391.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 122, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden

eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LEPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Da es sich bei diesem durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung bzw. Nutzungsänderung handelt, durch die keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der Baulandbereitstellung bzw. der Versorgung der Bevölkerung, ermöglicht durch Maßnahmen zur Mobilisierung innerstädtischer Bauflächen bzw. der Innenentwicklung. In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

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 Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf/Kirche nicht aufgenommen. Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes soll die südliche Teilfläche, die bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, als Kerngebiet ausgewiesen werden. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es ausreichend, den Flächennutzungsplan in diesem Punkt zu berichtigen und auf diesem Wege an die Festsetzung des verbindlichen Bauleitplanes anzupassen.

Für die nördliche Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, erfolgt mit der Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ eine Angleichung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Änderungsbereich liegt zentral in der Innenstadt von Rheine in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz als Mittelpunkt des Citybereiches.

Das Areal ist geprägt durch die St. Dionysius-Kirche. Entsprechend der räumlichen Nähe zu dieser Pfarrkirche und der Darstellung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche wird der Bereich durch

Gebäude geprägt, die bisher im Zusammenhang mit der Kirchengemeinde standen. Das zweigeschossige Gebäude, das direkt an der Straße „An der Stadtkirche“ steht, diente bisher als Pfarrbüro bzw. Wohnung für einen Pfarrer. Das rückwärtig gelegene dreigeschossige Gebäude diente komplett als Wohnhaus für Kirchenangehörige (Kaplanei). Das in der Bebauungsplandarstellung Alt zwischen den beiden genannten Gebäuden noch dargestellte Haus ist zwischenzeitlich abgebrochen worden.

Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend findet sich mit dem Kindergarten St. Dionysius eine weitere kirchlich-soziale Einrichtung, die ebenfalls über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche/Kindergarten abgesichert ist. Östlich des Geltungsbereiches der Änderung besteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer gewerblichen Einrichtung im Erdgeschoss. Über die Mühlenstraße hinweg schließt sich ein Hotel und das Wirtschaftskontor Rheine als gewerblich-geschäftliche Nutzung an. Diese Bereiche sind planungsrechtlich als Kerngebiet klassifiziert.

Die Südseite der Straße „An der Stadtkirche“ liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ und weist eine unterschiedliche Nutzung auf: einige Gebäude sind im Erdgeschoss geschäftlich genutzt, während in den Obergeschossen das Wohnen vorherrscht. Im Gebäude An der Stadtkirche 7 befindet sich das Gemeindezentrum St. Dionysius. Planungsrechtlich ist der Bereich als Kerngebiet ausgewiesen.

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung, die durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 d gesichert ist.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der Bebauungsplan Nr. 10 d sichert – in Zusammenhang mit weiteren 10 Plänen – die bauliche Entwicklung der westlichen Innenstadt von Rheine ab. Im Geltungsbereich dieser Pläne liegt mit der Emsstraße die Hauptachse des Einkaufsbereiches der Rheiner City. Auch das Rathaus und weitere Verwaltungseinrichtungen liegen in der Innenstadt, sodass die Versorgungslage des Änderungsbereiches insgesamt als sehr gut bezeichnet werden kann.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind für das Umfeld des Plangebietes folgende Einrichtungen zu nennen:

- St. Dionysius-Kindergarten, Auf dem Hügel, räumlich direkt angrenzend,
- Antoniusschule (Grundschule), Lingener Straße, ca. 400 m
- Euregio-Gesamtschule, Ludwigstraße, ca. 850 m
- Gymnasium Dionysianum, Anton-Führer-Straße, 800 m
- St. Dionysius-Gemeindezentrum, ca. 40 m.

Damit ist auch die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als gut zu bewerten.

Der Änderungsbereich ist über die Straße „An der Stadtkirche“ und die Mühlenstraße an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen. Über den Straßenzug Mühlenstraße/Tiefe Straße/Am Thietor erhält das Plangebiet Anschluss an die Salzbergener Straße, die Bestandteil des Inneren Ringes ist. Dieser Ring bietet Anschluss an das überörtliche Straßennetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Über das Kettelerufer entlang der Ems erhält der überplante Bereich Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene örtliche und überörtliche Radwegenetz.

Der Änderungsbereich liegt ca. 350 m entfernt vom zentralen Busbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über diesen Verknüpfungspunkt können alle Buslinien des StadtBus-Netzes erreicht werden, die in einem halbstündlichen Takt bedient werden. Auch der zentrale überörtliche Busbahnhof sowie der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn AG sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz insgesamt gesichert.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet liegt innerhalb der Rheiner Höhen im Übergangsbereich zum Salzbergener Emstal direkt in der Innenstadt. Geomorphologisch ist der Änderungsbereich der Oberkreide zuzuordnen mit (Kalk-) Mergelstein. Der Änderungsbereich zeigt größere Höhenunterschiede aufgrund seiner Lage im Emstal/Rheiner Höhen. Ursprünglicher Bodentyp ist eine Rendzina.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird geprägt durch die beiden vorhandenen Gebäude, die in ein wohngartenähnliches Umfeld eingebettet sind.

Das überplante Areal liegt höhenmäßig deutlich unterhalb des Niveaus der westlich gelegenen Pfarrkirche St. Dionysius. Der Höhenversprung wird durch eine Mauer, die den Kirchplatz umgrenzt, aufgefangen. Aufgrund der Lage im Emstal weist auch das überplante Areal ein erhebliches Gefälle von West nach Ost auf, wodurch das natürliche Landschaftsbild noch ablesbar ist.

Es sind keine natürlichen Landschaftselemente – mit Ausnahme der für Hausgärten üblichen Fauna und Flora – vorhanden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plange-

bietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes 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.

4.6 Immissionen/Emissionen

Von der bisher ausgeübten Nutzung der beiden im Änderungsbereich vorhandenen Gebäude gingen keine unzumutbaren Belastungen für die angrenzenden bebauten Flächen aus.

Die angrenzende Bebauung ist durch rechtsverbindliche Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche/Kirche planungsrechtlich gesichert. Von diesen Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die die geplante Nutzung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche als allgemeines Wohngebiet bzw. Kerngebiet unzumutbar beeinträchtigen.

4.7 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.8 Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Änderungsbereich.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudendenkmäler. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich steht das Baudenkmal Katholische Pfarrkirche St. Dionysius; auch die Kirchhofsmauer steht unter Denkmalschutz. Die Gebäude An der Stadtkirche 7 und Marktstraße 15 sind ebenfalls in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen. Alle genannten Denkmäler werden durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung jedoch nicht beeinträchtigt: Die Inhalte der Änderung beziehen sich insbesondere auf die Nutzungsart und zusätzlich werden im Bereich der projektierten Kerngebietsfläche Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gebäude abgesichert.

Die Bebauungsplanänderung betrifft den mittelalterlichen Stadtkern von Rheine östlich der katholischen Pfarrkirche St. Dionysius, die zu den ältesten Kirchen Westfalens zählt und 838 von König Ludwig dem Frommen zusammen mit Haupthof und Hofverband an die Abtei Herford geschenkt wurde. Im 13./14. Jahrhundert drängten die Bischöfe von Münster den Einfluss der Abtei und ihrer adeligen Vögte zurück und erhoben 1327 Rheine zur Stadt, ohne auf die älteren Rechtsverhältnisse Rücksicht zu nehmen. Diese älteste Stadtgründung umfasste die Pfarrkirche und den südlichen Teil der Stadt, wo in der Folgezeit bischöfliche Burgleute angesiedelt wurden. Im Norden und Osten umschloss die Umwehrung – bezeugt ist der Graben – die Kirchplatzbebauung unter Ausnutzung der Spornlage des Kirchhügels. Bekannt ist aus historischem Kartenmaterial, dass sich östlich der Pfarrkirche und innerhalb des ältesten Stadtkerns der Stadthof des 1437 gegründeten Klosters Bentlage befand. Der Stadthof kam 1785 an die Familie Weddige und wurde 1910 durch das Kaplaneigebäude ersetzt.

Um Aufschluss zu erhalten über die Entwicklung der Kirchhofbebauung, deren Entstehung in der Zeit vor 1000 zurückreichen könnte, ist es erforderlich, die zuständige Fachbehörde, die LWL-Archäologie für Westfalen umgehend zu informieren, wenn eine Neubebauung als Lückenschluss zwischen den vorhandenen Gebäuden geplant wird. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass vorausgehende archäologische Untersuchungen notwendig werden, um zu erwartende Funde und Befunde aus der Frühzeit der Siedlung und späteren Stadt Rheine ausreichend dokumentieren zu können.

Durch einen entsprechenden textlichen Hinweis wird über das im Falle des Auffindens entsprechender Funde erforderliche Prozedere informiert bzw. auf die Notwendigkeit der frühzeitigen Information der Fachbehörde über erste Erdbewegungen hingewiesen.

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. Städtebauliches Konzept

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet die Nachnutzung von zwei Gebäuden vor, die bisher im weitesten Sinne kirchlichen Zwecken dienen,

vorgezeichnet durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche/Kirche. Die zukünftige Nutzung wird aus der Umgebung abgeleitet um ein funktionales Einfügen zu sichern.

Die beiden bestehenden Gebäude prägen seit langem den Anblick auf die Stadtkirche von Osten aus und sind somit Bestandteil des Stadtbildes. Die wesentlichen Aspekte der städtebaulichen Gestaltung (Ausrichtung, Zugänge, Höhe, Dachformate und -richtung) werden beibehalten.

Die aus dem Bestand abgeleiteten Vorgaben zur städtebaulichen Gestaltung werden für das zusätzliche Baufenster übernommen, um ein einheitliches Stadtbild zu bewahren. Damit die Sichtachse auf die Stadtkirche nicht verstellt wird, werden Abstände zwischen den drei Baukörpern gesichert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Grundstücksteil, auf dem das Gebäude mit der Hausnummer 12 steht, wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die nordwestlich durch den Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO aufgenommen. Der Bereich der direkt zur Straße „An der Stadtkirche“ orientiert ist, wird als Kerngebiet ausgewiesen. Auch hiermit wird die Nutzungsart der Umgebungsbebauung aufgenommen: sowohl das Baufeld in östlicher Richtung als auch die Bebauung auf der Südseite der Straße „An der Stadtkirche“ sind durch rechtsverbindliche Planung als Kerngebiet festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Nutzungsbeschränkungen für Kerngebiete – Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution sowie von Spielhallen, Betrieben mit Sexdarstellungen und Sex-Kinos – werden auch für das neufestgesetzte Kerngebiet aufgenommen. Damit wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung vor den von diesen Nutzungen ggf. ausgehenden Störungen geschützt.

Auch die Festsetzung, dass im Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zugelassen werden können, wird auf das neu festgesetzte Kerngebiet übernommen. Damit wird der des Änderungsbereiches im Umfeld des Wohnquartiers nördlich der St. Dionysius-Kirche Rechnung getragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden für den Bereich, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird,

mit 0,4 bzw. 1,2 die Höchstwerte gem. BauNVO gewählt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt. Damit wird insgesamt das in der Örtlichkeit vorhandene Gebäude planungsrechtlich aufgenommen und gesichert. Das vorhandene Gebäude fügt sich hinsichtlich der Gebäude- und der Firsthöhe in das historische Umfeld der St. Dionysius-Kirche ein. Diese Kubatur wird deshalb durch die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe entsprechend dem vorhandenen Gebäude auch für den Fall gesichert, dass das bestehende Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden sollte.

Im Bereich des Kerngebietes werden die Höchstwerte der BauNVO bei der GFZ und der GRZ nicht voll ausgenutzt: Die Werte von 0,8 bzw. 2,4 unterschreiten die Maximalwerte von 1,0 bzw. 3,0. Diese Vorgaben sichern das vorhandene Gebäude ab und ermöglichen darüber hinaus – entsprechend der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan – ein weiteres Gebäude. Die Höchstwerte werden jedoch nicht ausgenutzt um im direkten Umfeld der historischen St. Dionysius-Kirche eine zu kompakte Bebauung zu verhindern.

Bei der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird Bezug genommen auf das vorhandene Gebäude: Es weist zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss auf, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse ebenfalls als Vollgeschoss anzusehen ist. Entsprechend wird als Obergrenze eine III-geschossige Bauweise vorgegeben.

Entsprechend der Vorgehensweise für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird auch für das Kerngebiet eine maximale First- und Traufhöhe abgeleitet aus dem bestehenden Gebäude festgesetzt. Diese Vorgabe wird auch auf das noch nicht realisierte Baufeld übertragen. Damit wird sichergestellt, dass der Blick auf das nördlich angrenzende Kirchengebäude nicht unverhältnismäßig verstellt wird.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen so gewählt, dass prinzipiell das vorhandene Gebäude umfasst wird. Im Bereich des Kerngebietes wird ebenfalls das bestehende Gebäude gesichert. Entsprechend der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird hier ein weiteres Baufeld festgesetzt. In Verbindung mit der Vorgabe einer offenen Bauweise wird hierdurch eine kleinteilige Bebauung vorgezeichnet, die sich in der St. Dionysius-Kirche als städtebauliche Dominante unterordnet.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Die vorhandenen Gebäude weisen Satteldächer auf, die sich vor dem Hintergrund der St. Dionysius-Kirche in die Dachlandschaft der Innenstadt einfügen. Um für mögliche Neubauten oder auch Ergänzungsbauten diese Einfügen auch weiterhin zu sichern, wird eine Dachneigung von 30 – 45° fest-

gesetzt. Auch das Satteldach als klassische Dachform wird vorgegeben. Zudem wird die Firstrichtung – abgeleitet aus dem Bestand – festgesetzt.

6.5 Erschließung und Verkehr

Das Areal im Änderungsbereich wird gegenwärtig über die Straße „An der Stadtkirche“ angefahren. Um diesen Bereich, der als Fußgängerzone ausgebaut ist, zukünftig vor weiteren als der bereits bestehenden Zu- und Abfahrt zu schützen, wird – mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt – ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Andienung der Fläche für neue Nutzungen oder Ergänzungsgebäude wird zukünftig über die östlich gelegene Mühlenstraße erfolgen. Im Bereich der ausgebauten Stellplatzanlage steht eine direkte Anfahrmöglichkeit für das überplante Areal zur Verfügung.

6.6 Immissionen

Von der projektierten zukünftigen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet bzw. Kerngebiet – werden keine Emissionen ausgehen, die die Nachbarschaft unzumutbar belastet, da die angrenzenden Flächen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Die bestehende Immissions- und Emissionssituation wird nicht verschärft.

7. Hinweise

Entsprechend Punkt 4.9 Denkmalpflege ist ein Hinweis in den Planentwurf aufgenommen worden, der auf dem Umgang mit möglichen Bodendenkmälern eingeht.

Das Änderungsverfahren bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen). Der Änderungsentwurf enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.825 m², wovon 516 m² als Allgemeines Wohngebiet und 1.309 m² als Kerngebiet ausgewiesen werden.

9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig. Im Folgenden soll daher auch ohne Umweltbe-

richt auf mögliche Umweltauswirkungen, die von dieser Planung ausgehen, eingegangen werden.

Durch das Änderungsverfahren werden keine neuen Baurechte geschaffen: der durch die Ausweisung von entsprechenden überbaubaren Flächen vor-gezeichnete Neubau eines Gebäudes in der Kerngebietsfläche wäre planungsrechtlich bereits auf Grundlage der ursprünglichen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche/Kirche zulässig gewesen, sofern es sich um eine kirchliche Nutzung gehandelt hätte. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits eine entsprechende Darstellung. Die innerhalb des Baufeldes vorhandenen Bäume sind zwar planungsrechtlich nicht gesichert, unterliegen jedoch dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Sofern diese Grünelemente für eine mögliche Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes beseitigt werden müssten, ist Ersatz zu schaffen.

Auf Grund der starken anthropogenen Überformung des überplanten Bereiches und der innerstädtischen Lage sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderungsinhalte zu erwarten.

10. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten. Die Realisierung der projektierten Nutzungen können ohne Veränderungen an der öffentlichen Infrastruktur umgesetzt werden. Auch sind keine Umbauten an öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

11. Umsetzung und Realisierung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben eines Architekten in Auftrag der katholischen Kirchengemeinde St. Dionysius als Grundstückseigentümerin. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens ist die Realisierung der Nutzungsänderung für die betreffenden Gebäude im Änderungsbereich kurzfristig vorgesehen.

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheine und dem von der projektierten Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine. Der städtebauliche Vertrag wird die Übernahme der Planungskosten regeln.

Besondere bodenordnende Maßnahmen, wie insbesondere ein Umlegungsverfahren sind für die Umsetzung der in dieser Bebauungsplanänderung projektierten Bebauung nicht erforderlich. Die Kirchengemeinde St. Dionysius wird auch zukünftig Eigentümerin der betreffenden Flächen bleiben.

12. Verfahren

Das 17. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 d bezieht sich auf eine Fläche, die bereits bebaut ist, bzw. die Errichtung eines weiteren Gebäudes ist planungsrechtlich bereits zulässig. Die weitere Entwicklung der Fläche, insbesondere eine Nutzungsänderung durch Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche/Kirche in Allgemeines Wohngebiet bzw. Kerngebiet erfordern die Änderung des Bebauungsplanes. Mit der projektierten Wiedernutzbarmachung werden die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt, es kann deshalb eine Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auch die im Gesetz festgeschriebene Obergrenze von 20.000 m² überbaubare Grundstücksgröße wird mit einer Gesamtgröße der Planänderung von 1.825 m² deutlich unterschritten.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im vorliegenden Fall werden bestehende Baurechte in Hinblick auf die mögliche Nutzung lediglich modifiziert. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

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

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Mit der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte der zweite Schritt zur Information der Öffentlichkeit über die Änderungsinhalte.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 15. November 2011

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat