

Begründung

zur 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 208

Kennwort: "Bürgerzentrum"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : März 2007



1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ der Stadt Rheine hat am 20. Oktober 1989 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist er durch fünf rechtsverbindliche Änderungen an veränderte städtebauliche Anforderungen angepasst worden.

Die gemäß rechtsverbindlicher Planung von Oktober 1989 projektierten Vorhaben sind fast vollständig realisiert worden: Es ist ein(e) Bürgerzentrum/Stadthalle mit angegliedertem Hotel errichtet worden. Zur Versorgung des Umfeldes mit Stell-/Parkplätzen ist ein Parkdeck einschließlich Tiefgarage im nordöstlichen Geltungsbereich entstanden.

Im Juni 1994 hat der Rat der Stadt Rheine für den gesamten Innenstadtbereich eine Masterplanung als Zielvorgabe für deren zukünftige Entwicklung beschlossen. Auf den Bebauungsplan bezogen beinhaltet diese Rahmenkonzeption eine städtebauliche Verdichtung des Umfeldes der Stadthalle. Als erster Schritt hierzu ist durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 eine Überbauung der Stellplatzanlage/des Parkdecks planungsrechtlich gesichert worden. Seit Rechtskraft der Änderung ist mit mehreren Investoren über die Realisierung dieser Bebauung gesprochen worden. Zwischenzeitlich liegt – nach Abschluss eines weiteren Änderungsverfahrens – ein entsprechender Bauantrag bei der Stadt Rheine vor. Nach Realisierung der Tiefgaragenbebauung ist es erforderlich, das gesamte Umfeld zwischen eec im Norden, Tiefgarage im Osten, Stadthalle im Süden und Hotel im Westen neu zu ordnen und zu gestalten. Es ist bereits eine Umfeldgestaltung für dieses Areal erstellt worden. Im Rahmen der Überplanung dieses Areals wird auch eine Anpassung des bisher noch nicht realisierten Baukörpers im Bereich östlich des Hotels vorgeschlagen. Zur besseren städtebaulichen Fassung der neu entstehenden Platzgestaltung durch einen sog. „Teppich“ als Hauptbestandteil der Umfeldgestaltung, soll insbesondere die Lage des Baukörpers verändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Areal zwischen Hotel, eec, Westseite des Platzes im Bereich Stellplatzanlage/Tiefgarage und der Straße „Timmermanufer“ nördlich der Stadthalle.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 736, 749,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstück 1126 in Flur 169, durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1126 in Flur 169 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Nordseite der Straße „Timmermanufer“ nördlich der Stadthalle,
- im Süden: durch die Nordseite der Straße „Timmermanufer“ nördlich der Stadthalle und deren Verlängerung in östlicher Richtung bis zum Schnitt-

punkt mit der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1126 in Flur 169 in südlicher Richtung,
im Westen: durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 684 in südlicher Richtung bis zur Nordseite der Straße „Timmermanufer“ nördlich der Stadthalle, von der östlichen Grenze des Flurstücks 684, von der westlichen Grenze des Flurstücks 736 und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstück 684.

Sämtliche Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in der Flur 170, 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 darstellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der östlichen Innenstadt im Bereich zwischen Stadthalle und eec. Bei einer Realisierung aller hier noch anstehenden Baumaßnahmen bietet sich die Chance, die östliche Innenstadt weiter zu entwickeln. Es kann im Zusammenhang mit der Stadthalle, dem eec, der Überbauung der Stadthallentiefgarage und der Neugestaltung des zentralen Platzes zwischen diesen Gebäuden eine städtebaulich funktionale Einheit entstehen, die die östliche Innenstadt aufwerten und zusätzlich beleben wird.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird geprägt durch die zum Hotel gehörende Stellplatzanlage, die Erschließungsstraße zwischen Stadthalle und eec, sowie eine wenig gestaltete Freifläche zwischen Hotelparkplatz und Erschließungsfläche eec/Stadthalle und das befestigte Vorfeld des bestehenden Eingangsbauwerkes zum eec. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente vorhanden. Aufgrund der starken Überformung des Areal durch die verschiedenen Nutzungen sind das natürliche Landschaftsbild und die ursprüngliche Topographie nicht mehr ablesbar.

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

Das Plangebiet ist über die Lingener Straße/Humboldtstraße an die Hansaallee angebunden. Die Hansaallee ist Teil des inneren Ringes der Stadt Rheine und bietet somit Anschluss an alle die Stadt Rheine tangierenden überregionalen Straßen.

Die Anbindung an das Stadtbussystem der Stadt Rheine erfolgt über Haltestellen an der Hansaallee bzw. Hues Ecke.

Der Änderungsbereich liegt am Endpunkt einer bedeutenden fußläufigen Verbindung der Achse eec, Stadthalle/Fußgängerzone obere Emsstraße. Diese Verbindung ist auch mit dem Fahrrad zu befahren, so dass auch der nicht motorisierte Individualverkehr den Änderungsbereich gut erreichen kann.

4.5 Immissionen/Emissionen

Von den angrenzenden Verkehrsflächen und Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die die bisher planungsrechtlich gesicherte Kerngebietsfläche im Änderungsbereich in unzumutbarer Weise belasten könnten. Auch sind von der bereits zulässigen Bebauung der Fläche keine unzumutbaren Emissionen für die vorhandene Umgebung zu erwarten.

4.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 umfasst zum Teil das frei gelegte ehemalige Werksgelände einer Textilfabrik (Altlastenfläche mit der Nummer 19-28/AS (3710/31)). Das Aufstellungsverfahren ist deshalb durch eine Gefährdungsabschätzung (Büro Dr. Weßling, Altenberge) begleitet worden.

Nach Darlegung des Gutachters wiesen die Bodenproben auf eine diffus verteilte, von der Menge her tolerierbare Hintergrundbelastung des Bodens mit mineralölartigen Stoffen hin, die aus der Zeit der betrieblichen Nutzung stammen. Eine Gefährdung durch Schadstoffimmissionen war nicht gegeben. Der Gutachter führte im Jahre 1989 weiter aus: Sofern trotz der Gefährdungsabschätzung im Laufe der Bautätigkeit auf dem Gelände lokal begrenzte, ölarartige Verunreinigungen sich im Untergrund zeigen würden, müsste ein Sachverständiger hinzugezogen werden, um die notwendigen Sicherungs- und Reinigungsmaßnahmen einzuleiten.

Bei den nach Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes bisher durchgeführten umfangreichen Bau- und Tiefbauarbeiten (u.a. Tiefgarage, Stadthalle) sind jedoch keine Altlasten gefunden worden. Die entsprechenden Bereiche bleiben entsprechend den Festsetzungen im Originalplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Außerhalb des Plangebietes auf der nördlichen Seite der Lingener Straße befindet sich die Antoniuschule, die als Baudenkmal geschützt ist. Eine Beeinträchtigung dieses Gebäudes durch die Änderungsinhalte ist nicht zu befürchten. Ebenfalls außerhalb des Plangebietes in westlicher Richtung liegen die Schleusenanlage, der Schleusenkanal und das Emswehr. Dieses Gesamtbauwerk steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Auch diese baulichen Anlagen werden durch die Inhalte der Änderung nicht beeinträchtigt.

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. Planung

5.1 Verkehrerschließung

Die bebaubare Fläche im Änderungsbereich ist über die Zufahrt zum Timmermanufer und die Verkehrsfläche/Fußgängerzone zwischen Humboldtplatz und eec an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die vorgesehene Änderung greift geringfügig in das bisher geplante Verkehrssystem ein: Die bisher vorgesehene Abgrenzung zwischen der festgesetzten Kerngebietsflä-

che und den angrenzenden Verkehrsflächen wird verändert aufgrund der Verschiebung der überbaubaren Fläche.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die entsprechenden Festsetzungen werden im Rahmen der 8. Änderung modifiziert, wobei die Festsetzung als „Kerngebiet“ beibehalten wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von bisher maximal „III“ auf „III-IV“ erhöht. Gleichzeitig werden eine maximale Firsthöhe von 13,00 m und eine maximale Traufhöhe von 9,50 m aufgenommen. Bezugspunkt für diese Höhenentwicklung ist die angrenzende Verkehrsfläche/Fußgängerzone östlich des projektierten Gebäudes. Mit dieser Festsetzungskombination wird sichergestellt, dass in Richtung des neu zu gestalten- den Platzes zwischen eec, Stadthalle und Tiefgarage ein maximal dreigeschossiges Gebäude – ggf. mit Staffelgeschoss – entstehen kann. Die planungsrechtliche Sicherung eines vierten Vollgeschosses nimmt die topographischen Verhältnis des Geländes auf: aufgrund des Höhenversprunges zwischen dem Niveau der Stellplatzanlage des Hotels und der Verkehrsfläche/Fußgängerzone kann auch ein Untergeschoss entstehen, das bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist. Entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Grundflächenzahl von 3,0 auf 4,0 angehoben.

Bisher wurde das geplante Baufeld durch Baulinien beschrieben. Diese Festsetzung wird zugunsten einer Abgrenzung durch Baugrenzen aufgehoben. Damit wird eine Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der architektonischen Ausformung des Gebäudes gesichert. Die überbaubaren Flächen werden so verschoben, dass das Gebäude parallel zum Hotelgebäude und zum geplanten Gestaltungselement der Platzgestaltung – „Teppich“ – verläuft. Zusätzlich wird eine bauliche Verbindung zur nördlich festgesetzten MK-Fläche/Hotel ermöglicht. Eine Teilfläche, der bisher als Kerngebiet/Hotel festgesetzten Fläche wird von den planungsrechtlichen Vorgaben her den Festsetzungen für den Änderungsbereich angeglichen. Mit dieser Einbeziehung wird es möglich, sowohl die bisher projektierte Hotelnutzung zu realisieren, als auch eine Einbeziehung dieser Fläche in die Nutzung der planungsrechtlich neu orientierten Fläche zu ermöglichen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung – Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, Ausschluss von Vergnü- gungsstätten und Bordellen, Überschreitung der Baugrenzen für Balkone von maxi- mal 2,00 m – werden unverändert übernommen.

5.3 Behandlung der Eingriffsregelung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Der durch die Änderung projektierte Austausch von nicht überbaubaren Kerngebiets- flächen zu Verkehrsflächen bzw. die geringfügige Veränderung der überbaubaren

Flächen wird auf Flächen geplant, die bereits durch bestehendes Planungsrecht der natürlichen Entwicklung entzogen sind.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Das Gesetz ändert das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Nach der Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend durchzuführen, wenn das Projekt eine zulässige Grundfläche von 100.000 qm oder mehr aufweist und im bisherigen Außenbereich realisiert werden soll.

Das hier anstehende Verfahren erreicht, geschweige denn überschreitet – mit dem Austausch von überbaubaren und nicht überbaubaren MK-Flächen und Verkehrsflächen – bei weitem nicht den gesetzlich noch niedriger festgelegten Schwellen – bzw. Prüfwert (20.000 Grundfläche qm), ab dem – im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls – die UVP-Entscheidung (Pro und Contra) herbeizuführen ist. Darüber hinaus handelt es sich beim Plangebiet um eine Fläche, die nicht im Außenbereich liegt, sondern bereits durch Bauleitplanung überdeckt ist.

Es bleibt deshalb insgesamt festzuhalten, dass durch diesen UVP-bezogenen Bagatellfall keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen sind und dass daher die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Erarbeitung eines in die Begründung zu integrierenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

5.3 Kosten der Planung

Die Neugestaltung der Platzgestaltung zwischen eec, Tiefgaragenbebauung und Stadthalle ist bereits durch vertragliche Regelungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Verkauf der Baurechte oberhalb der Stadthallentiefgarage geregelt worden. Die Umsetzung der Inhalte der 8. Änderung erfordern ebenfalls Änderungen des Umfeldes: Die Stellplatzanlage für das Hotel ist umzugestalten, zusätzlich sind die hier vorhandenen Leitungstrassen zu verlegen – u.a. eine Gas-ND-Leitung, eine Wasserleitung und ein Mischwasserkanal – und es sind Anpassungen an der Tiefgarage und deren Lüftungseinrichtungen vorzunehmen. Im Jahre 2002 ist ein unabhängiges Büro beauftragt worden, für die notwendigen Maßnahmen eine Kostenschätzung zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Erhöhung der Mehrwertsteuer ergibt sich ein Wert von rund 100.000 € ohne Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen. Eine hausinterne Kostenschätzung aus dem Jahre 1998 ergab umgerechnet einen Betrag von ca. 50.000 € für die Verlegung der Leitungstrassen. Inwiefern die Stadtwerke die Kosten für die Verlegung - zumindest der Gas- und der Wasserleitung – übernehmen, ist noch nicht geklärt. Den Gesamtkosten von rund 150.000 € stehen mögliche Erlöse für den Verkauf des Grundstücks von ca. 150.000 € gegenüber. Entsprechend der Vorgehensweise bei der Überbauung der Stellplatzanlage wo die Erlöse aus dem Verkauf der Baurechte mit den Kosten für die städtebauliche Umgestaltung des Umfeldes ver-

rechnet worden sind, ergibt sich hier bei der Gegenüberstellung ein Ausgleich zwischen den geschätzten Kosten und Erlösen.

5.4 Umsetzung und Realisierung

Für die Überbauung der Stellplatzanlage ist aufbauend auf der städtebaulichen Konzeption ein Auswahlverfahren zwischen 5 Architekten/Investoren durchgeführt worden. Alle Interessenten sind an einer zügigen Umsetzung ihrer Konzeption interessiert. Da die Stadt Rheine Eigentümerin der Fläche ist, kann zusätzlich über die Vergabe des Grundstücks die zügige Umsetzung der Planung gesteuert werden.

5.5 Änderungsverfahren

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerzentrum“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt: die dem Bebauungsplan insgesamt zugrunde liegende Konzeption – planungsrechtliche Absicherung des Baus der Stadthalle einschließlich Hotel und dessen Erweiterung, Überbauung der Tiefgarage und Bebauung des Änderungsbereiches – bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter erhalten. Die Grund- und Planungskonzeption wird lediglich modifiziert, die Planänderung bezieht sich nur auf Einzelheiten der Planung. Das 8. Änderungsverfahren kann deshalb als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Den von der Änderung betroffenen Bürgern wird durch eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Im Rahmen der Offenlage werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt, so dass insgesamt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ablaufen kann.

Rheine, 13. März 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.